

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 4月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 7年 6月 5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 7年 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月23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 6 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,860,000 2,288,000	一括	572,000	38,719	3,929
1	1,360,000				
2	150,000				
3	1,350,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 6年 3月26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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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1～3】

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 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル
共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル
共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第18号
(物件1~3)
令和6年2月14日受理
令和6年3月19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 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



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3	
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"> <li style="margin-left: 10px;">種類： <li style="margin-left: 10px;">構造： <li style="margin-left: 10px;">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(空き家)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	
下記以外の敷地(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)	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり 管理費 14,000円 修繕積立金 円 円 円	2024年2月17日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計154,000円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	円明寺が丘南第19住宅管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
土 地	物件1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地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	「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"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <li style="margin-left: 10px;">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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の一棟の建物の敷地となっている。
- 2 物件1および物件2の土地は、北西側・北東側・南東側で建築基準法上の道路(町道)に接面している。
- 3 物件3の建物の洗面、便所、風呂の床に汚れが見られる(写真8参照)。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、建物内に動産類が存在せず、所有者が居宅(空き家)として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を1階集合郵便受に投函し、立入調査時に照会書を建物内流し台の上に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、3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

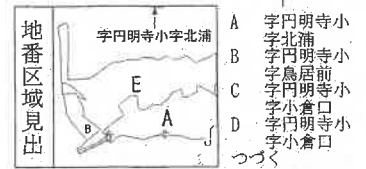
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月15日 14:45-15:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、管理組合理事長の家族に照会書交付
6年3月11日 10:45-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年3月11日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 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 1-37 ハ 1-45 ホ 2-47 ト 36-11 ニ 36-17 ノ 2-54
 1-42 ニ 25-14 ヘ 36-16 チ 36-20 ス 36-21 っづく



(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。

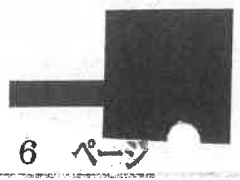


請求部	所在	乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口		地番	1番5		
出力縮	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)			補記事項			

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。

令和6年1月22日
 京都地方務局嵯峨出張所
 登記官

地図整理番号 : M19183
 (1/2)



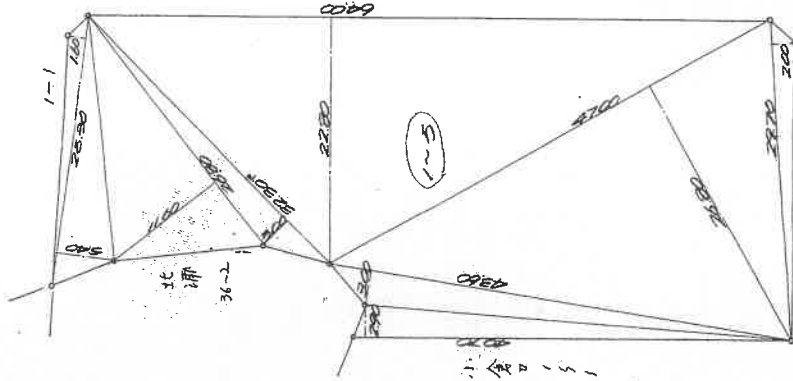
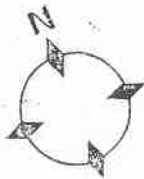
登記年月日：昭和47年10月19日

地 1-1 番

3003961

積 測 量 図

土地の所在 京都府乙訓郡大山崎町字田明寺小倉口



求積表

番号	大斜	小斜	倍面積
1	25.30	1.00	40.6800
2	25.30	5.80	26.6217
3	76.80	1.00	310.8800
4	32.30	3.00	96.9000
5	6.40	2.80	14.5280
6	4.340	3.00	13.0200
7	8.100	26.80	1,089.6000
8	7.970	7.00	55.7900
9	40.20	2.80	118.0320
計			35,116.100
		1/4	1,805,955.50

縮 尺 1/500

(1/5)

地図整理番号：M19184

A4判に縮小

昭和四十七年拾月拾六日

作製年月日

製者

申請人

昭和四十七年拾月拾六日

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6年1月22日 京都府地方技術局 帳出張所 登記官

ア イ ツ

昭和七年拾月廿九日

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年10月19日

前36

3004757

測量図

地 36-1 番

36-2 36-3

京都府乙訓郡大山崎町字円明寺小字北町

作製年月日

昭和四十七年拾月拾六日

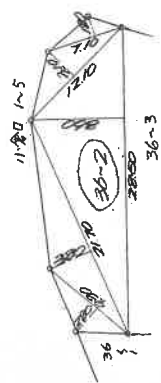
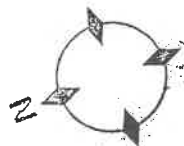
製作者

申請人

36-2

番号	大斜	小斜	倍面積
	9.30	280	2609400
	21.70	380	8246600
	28.50	840	23850000
	12.10	310	3753100
	7.10	180	1278000
	計		40389000
	1/2		20194500

9



縮尺 1/500

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6年1月22日

京都地方延務局 登記官

登記官

登記年月日：昭和47年10月20日

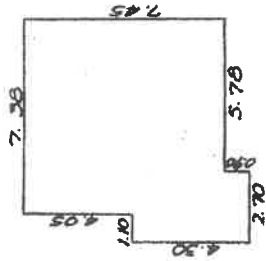
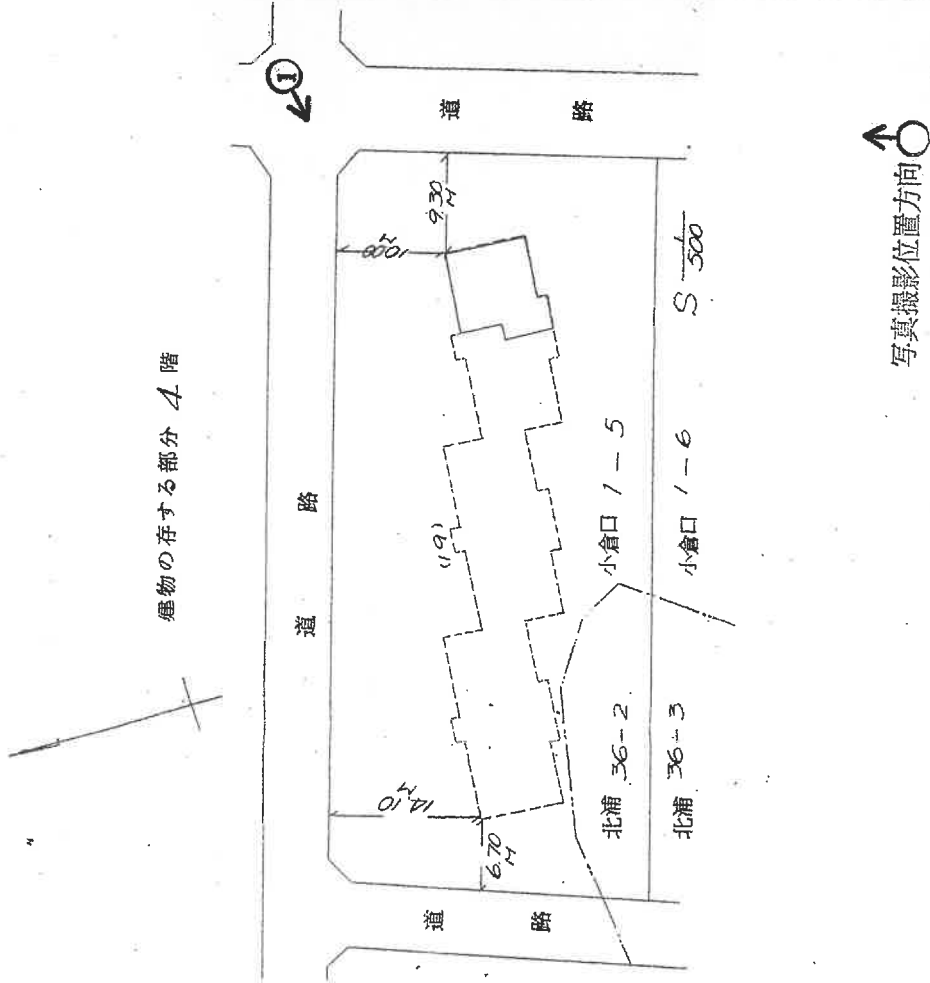
建物階平面図

家屋番号 1-5924
建物の所在 東京都乙類第1種市街地小倉口1-5

昭和四十七年拾月拾六日
作製年月日
作製者
申請人

8 47 10 20

A4判に縮小



末積表 S-物
 7.36 × 4.05 = 29.8990
 4.30 × 2.70 = 11.6100
 5.78 × 3.40 = 19.6520
 計 61.1574

(京都市、大阪府、兵庫県、奈良県)

縮尺 1/

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。

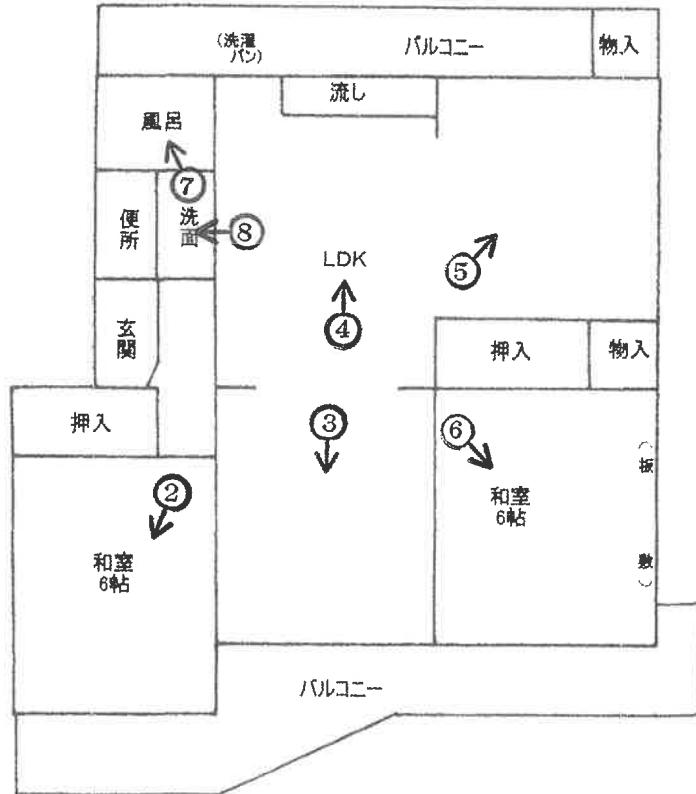
令和6年1月22日

京都市地方整備局 建築出張所

登記官

地図整理番号：M19187

建物見取図



物件3の1棟の建物



1



2



3



4



5



6



7



8

求 意 見 書

藤原 陽 殿

令和 7年 2月18日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官 吉 田 智 直

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 2月25日

評価人

藤原 陽



物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



求 意 見 書

藤原陽 殿

令和 6年10月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 10 月 7 日
評価人

藤原陽

物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル

共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル

共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	2,280,000	1,600,000	0
2	250,000	180,000	0
3	2,270,000	1,590,000	0
1~3	4,800,000	3,370,000	一括
(備考)	前回の売却基準価額 × 0.7 = 今回の売却基準価額 (千円の位も四捨五入)		



求 意 見 書

藤原陽 殿

令和 6年 6月28日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉田智直

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
- (2) 不相当である。

(3) その他

令和 6年 7月 1日

評価人

藤原陽



物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル
共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル
共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建

物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第18号
令和6年3月11日現地調査
令和6年3月12日評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 高田 泰光 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,850,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,260,000 円
物件2 (土地)	金 350,000 円
物件3 (建物)	金 3,240,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該敷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 地地 在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地地 在 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	(一棟の建物の表示) 所 構 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 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・2)

位置・交通	阪急京都本線「西山天王山」駅の南西方・道路距離約1.2km (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅と公社の分譲した中層の共同住宅が混在する地域	
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)	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種中高層住居専用地域 60% 200% 指定なし 第2種高度地区 宅地造成工事規制区域 土砂災害警戒区域
画地条件	物件1・2一体で、東西約68m、南北約30m、規模(2筆計)が、 2,007.89㎡ の、長方形地 (附属資料のとおり)	
接面道路の状況	北西側・北東側・南東側が、幅員約6～8mの舗装町道(建築基準法42条1項1号)に、0～2.5m程度高く面する	
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み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	特になし	

2 建物の概況 (物件3)

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	南円明寺ヶ丘団地 (19棟)
建物の用途	共同住宅 (総戸数 24 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) : 昭和47年10月11日新築 経過年数 : 約 51 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 樹脂吹付等 その他 : 特になし
設 備 等	駐車場・駐輪場あり エレベーターなし
建物の品等	使用資材・施工程度等、やや劣る
管理の形態等	管理組合 : 有り 管理方式 : 自主管理 管理形態 : 管理人なし
管理の状況	普通
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕積立金の合計額 (令和6年2月17日現在) : 59,320,318 円 (未収金を含まない実際の積立額) ・ 石綿関連建材が存するか否かは不詳 ・ 大規模修繕について : 予定なし ・ ペット飼育可 (要相談)

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	4階 (406号室) 主要開口部の方位： 南向き角住戸
床 面 積	公簿と同じ 61.15 m ² (登記面積)
間 取 り	2LDK バルコニー： 有り
仕 様	天 井： ビニールクロス・化粧合板等 床： フローリング・畳・CFシート等 内 壁： ビニールクロス等 設 備： 特別なものはない
保 守 管 理 の 状 態	劣る
管 理 費 等	管理費： 14,000 円 (月額) 修繕積立金： ー 円 (月額) 計 14,000 円 滞納： 154,000 円 (滞納期間： 令和5年4月分～令和6年2月分)
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	石綿関連建材が存するか否かは不詳

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。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・物件2）

目的土地の建付地価格を次のとおりを求めた。

物件 番号	標準画地価格 ア (円/㎡)	個別 格差 イ	地積 ウ (㎡)	建 減 付 価 エ	共 有 持 分 割 合 オ	土 地 の 権 利 の 種 類 カ
1	147,000	0.88	1,805.95	0.99	24 分の 1	1.00
2	147,000	0.88	201.94	0.99	24 分の 1	1.00

建付地価格 (万円未満四捨五入) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ$ $\times カ = キ$ (円)
9,640,000
1,080,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準等）：

地価調査／ 大山崎（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/㎡)
150,000	$\times 100.7 / 100$	$\times 100 / 102$	$\times 100 / 101$	$\doteq 147,000$

◇ 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

◇ 標準化補正： 方位
(1.02)

◇ 地域格差：

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件
$100 / 100$	$\times 100 / 101$	$\times 100 / 100$	$\times 100 / 100$
格差率			
$\doteq 100 / 101$			

イ 個別格差： 規模が大きい、前記道路事情等
(0.88)

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。

オ 共有持分割合： 登記上の持分割合による。

カ 土地の権利の種類： 所有権。

② 建物価格 (物件3)

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 ア (円/m ²)	専有面積 イ (m ²)	現価率 ウ	建物の価格 (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ (円)
3	240,000	61.15	0.13	1,910,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60年
経過年数 51年
経済的残存耐用年数 9年
残価率 5%

の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \\ \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \approx 0.13$$

2 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 ア (円)	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ (円)
1	9,640,000	40%	敷地占有利益	3,860,000
2	1,080,000	40%	敷地占有利益	430,000

イ 敷地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

3 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 ア (円)	敷地利用権等価格の控除及び加算 イ (円)	個別格差 ウ	積算価格 (ア±イ) × ウ ニエ (円)	価格割合
1	9,640,000	-3,860,000	1.02	5,900,000	46%
2	1,080,000	-430,000		660,000	5%
3	1,910,000	+4,290,000		6,320,000	49%
合計				12,880,000	100%

ウ 個別格差 (階層・位置・品等程度) :
階層別・位置別の効用差等を総合的に考慮

II 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 (地番略)	乙訓郡大山崎町字円明寺小 字小倉口	乙訓郡大山崎町字円明寺小 字小倉口
構造	RC造	RC造
階	3階 / 4階	2階 / 4階
面積	約61㎡ (内法)	約61㎡ (内法)
建築時期	昭和47年10月	昭和47年10月
取引時点等	令和5年7月	令和6年3月
取引形態等	一般事例	売出事例
事例価格等	229,000円/㎡	163,000円/㎡

<比準表>

番号	事例価格等 (円/㎡)	事情 補正	時点 修正	標準化 補正	地域品 等比較
A	229,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{150}$	$\frac{100}{100}$
B	163,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{100}$

建物品 等比較	試算価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)	基準階の比準価格 (千円未満四捨五入) (円/㎡)
$\frac{100}{100}$	153,000	145,000
$\frac{100}{100}$	136,000	

事情補正：取引形態の種別、取引に介在している特殊事情等を考慮

時点修正：周辺地域の区分所有建物の価格推移の傾向等を考慮

標準化補正：取引事例等の階層、位置、形状等を考慮

地域品等比較：利便性、周辺利用の状況等を考慮

建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/m ²) ア	個 別 格 差 イ	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
145,000	1.02	61.15	9,040,000

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 m²当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差（階層・位置・品等程度）：前掲

III 収益価格の試算

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。

なお、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。

総収益 (円) ア	家 賃 等 補 正 イ	粗利回り ウ	そ の 他 補 正 エ	収益価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
720,000	1.00	10%	1.00	7,200,000

ア 総収益：周辺の賃貸事例等を参考に査定

イ 家賃等補正：必要なし

ウ 粗利回り：一般市場における収益物件の標準的な還元利回り（粗賃料利回り・償却率・経費率等含む）を基に査定

エ その他補正：必要なし

IV 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 ア (円)	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ=ウ
①積算価格	12,880,000	100%	12,880,000
②比準価格	9,040,000	100%	9,040,000
③収益価格	---		7,200,000
④調整後の 価格 (万円未満四捨五入)	8,870,000 円		

イ 占有減価修正：必要なし

2 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格 ア (前掲、円)	価格 割合 イ	案分後の価格 (万円未満四捨五入) ア×イ (円)
1	8,870,000	46%	4,080,000
2		5%	440,000
3		49%	4,350,000

3 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を決定した。

物件 番号	案分後の価格 ア (前掲、円)	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 オ (敷金等)
1	4,080,000	100%	80%		
2	440,000	100%	80%		
3	4,350,000	100%	80%	93%	100%
					評価額 (万円未満四捨五入) $ア \times イ \times ウ \times エ \times オ$ =カ (円)
					3,260,000
					350,000
					3,240,000
一括価格 (合計)					6,850,000

イ 市場性修正：必要なし

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。

オ その他の控除減価：必要なし

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）-1

所 在 : 乙訓郡大山崎町字円明寺小字西法寺23番14
価 格 : 150,000円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「西山天王山」駅南西方約1.1km（道路距離）
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 110㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西6m町道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域、高度地区（15m）
 （建ぺい率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要 : 一般住宅と公社の分譲した中層の共同住宅が混在する住宅地域

2. 固定資産税評価額（令和5年度）

物件 1 : 160,733,161 円（×持分割合1/24）
物件 2 : 17,973,063 円（×持分割合1/24）
物件 3 : 1,529,929 円

以 上

物 件 目 録

1 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口
地 番 1番5
地 目 宅地
地 積 1805.95平方メートル
共有者 A 持分24分の1

2 所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字北浦
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 201.94平方メートル
共有者 A 持分24分の1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 乙訓郡大山崎町字円明寺小字小倉口 1番地5
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
床 面 積 1階 419.68平方メートル
2階 419.68平方メートル
3階 419.68平方メートル
4階 419.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 小倉口 1番5の24
建物の名称 19の406号
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造1階建



物 件 目 録

床 面 積 4階部分 61.15平方メートル

所有者 A



