

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「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 7 月 23 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 7 年 8 月 7 日から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 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	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 4 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 8 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 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 7 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	20,760,000 16,608,000	一括	4,152,000	298,618	57,905
1	6,300,000				
2	390,000				
3	14,070,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 213 番 9
 地 目 宅地
 地 積 200.38 平方メートル

- 2 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 213 番 18
 地 目 公衆用道路
 地 積 24 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路・宅地

- 3 所 在 長岡京市天神三丁目 213 番地 9、213 番地 18
 家屋 番号 213 番 9
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 9.85 平方メートル
 2 階 164.85 平方メートル
 3 階 137.48 平方メートル
 (現況)
 種 類 駐車場・倉庫・事務所・居宅
 床 面 積 1 階 約 35.85 平方メートル
 2 階 164.85 平方メートル
 3 階 137.48 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月 8日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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1～3】

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

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 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 213 番 9
 地 目 宅地
 地 積 200.38 平方メートル

2 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 213 番 18
 地 目 公衆用道路
 地 積 24 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路・宅地

3 所 在 長岡京市天神三丁目 213 番地 9、213 番地 18
 家屋 番号 213 番 9
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 9.85 平方メートル
 2 階 164.85 平方メートル
 3 階 137.48 平方メートル

(現況)

種 類 駐車場・倉庫・事務所・居宅

床 面 積 1 階 約 35.85 平方メートル
 2 階 164.85 平方メートル
 3 階 137.48 平方メートル



令和7年(ケ)第 28号
令和7年3月11日受理
令和7年4月21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 | 長岡京市天神三丁目 |
| | 地 | 番 | 213番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 200.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 長岡京市天神三丁目 |
| | 地 | 番 | 213番18 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 24平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 長岡京市天神三丁目 213番地9、213番地18 |
| | 家屋 | 番号 | 213番9 |
| | 種 | 類 | 事務所・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1階 | 9.85平方メートル |
| | | 2階 | 164.85平方メートル |
| | | 3階 | 137.48平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	長岡京市天神三丁目18-9		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ （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 物件1土地について、上記の者が下記建物を所有し占有している。 物件2土地について、北側部分は道路として提供され、土地所有者らが利用している。南側部分は上記の者が下記建物を所有し占有している。 ☐ 「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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件3		
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 ☒ 種類：駐車場・倉庫・事務所・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約35.85㎡		
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駐車場・倉庫・事務所・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	☒ 「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

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、2土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、不整形地である。南東側、南西側の隣地と高低差があり、物件1土地の南東側境界付近は擁壁になっている。

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) 利用状況

物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件3建物以外の建物は存在しない。

物件2土地は、北側部分が、位置指定道路になっており、南側部分は、物件1土地と一体になって物件3建物の敷地として利用されている。

(3) 道路接面状況

物件2土地を含む幅員約4mの位置指定道路（私道・建築基準法42条1項5号該当）に東側で等高に接面する。

3 物件3建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、2階、3階は建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

1階は、倉庫の部分が約26㎡増築されている。執行官の意見欄参照
建蔽率、容積率を超過している。

(2) 使用状況

1階には、大量の在庫商品、商品梱包材、古タイヤ等が残されている。

2階には債務者が若干の什器、帳簿書類を残している。

3階には若干の家具が残されている。3階和室にはカーペットが敷かれている。

(3) 占有の徴憑

屋上に債務者の商号を記した看板が掲げられている。1階シャッターの上部に債務者の商号を記したプレートが掲げられている。2階事務所、社長室・応接室に債務者名義の帳簿、書類がある。

(4) 損傷

3階居宅部分に床のたわみ、壁クロスの剥がれ、汚れがある。

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 1階の南東側の外から一見壁に見える部分は、壁ではなくビニールカーテンである。気密性がないので、車庫（倉庫）部分は増築部分と認定しなかった。
- 3 立入調査の結果から、2ページ記載のとおり認定した。
- 4 所有者元代表者に対し、照会書を投函したが、期限までに回答がなかった。

調査の経過

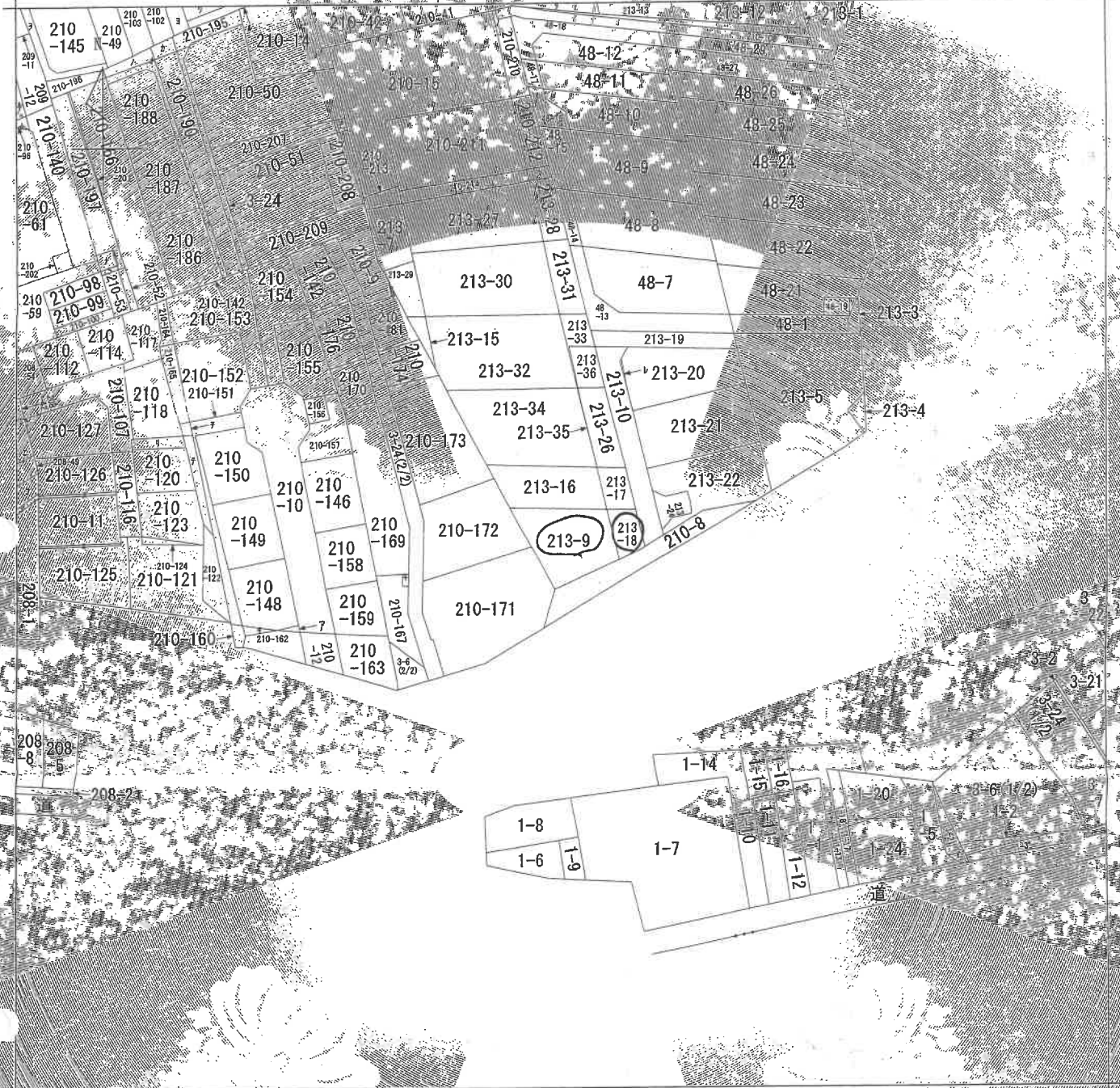
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年3月18日 11:00-11:10	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者宛照会書投函
7年3月25日 10:00-11:10	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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 7年 3月25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

イ 1-22 ハ 3-20 209-54 210-111 210-119 210-138
 ロ 1-23 ニ 208-55 209-55 210-113 210-129 210-137



この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



1:1 天神3丁目
天神3丁目

請求部	所在	長岡京市天神三丁目			地番		213番9		
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分		地番系 番号 表示	分類	地図を基とする図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和54年11月8日			補正 年月日 (原文)			補正 事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所直轄)

令和7年2月12日

京都地方法務局

登記官

地図整理番号：M58742

登記年月日：平成3年3月28日

5002059

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(京都地方法律局 鑑定出所管轄)

令和7年2月12日

京都地方法律局

登記号

地図整理番号：M58744

地積測量図

地番 213-16 213-17 213-18 213-9

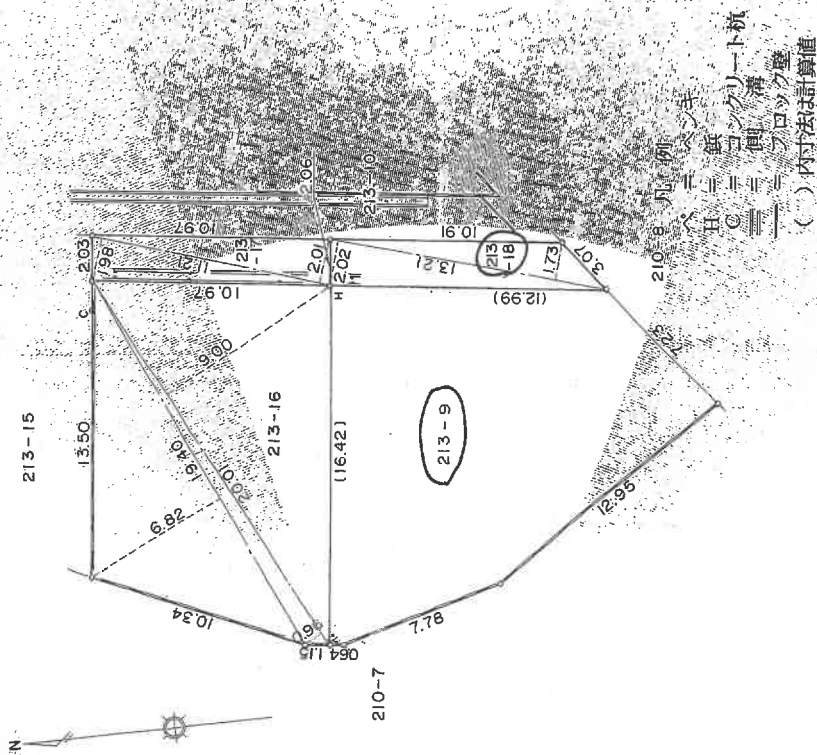
長岡京市天神三丁目

土地の所在

※三級求積表※

地番	NO	底辺	高さ	倍率	地積
213-16	1	19.40	6.82	132.3080	
	2	20.01	0.96	19.2096	
	3	20.01	9.00	180.0900	
213-17	1	11.21	1.98	22.1958	
	2	11.21	2.01	22.5321	
	計			44.7279	
213-18	1	13.21	2.02	26.6842	
	2	13.21	1.73	22.8533	
	計			49.5375	
213-9	1	24.76	24.76	24.76875	
	2	7.49	7.49	7.4925	
	計			32.26125	
213-9	1	13.21	2.02	26.6842	
	2	13.21	1.73	22.8533	
	計			49.5375	
213-9	1	24.76	24.76	24.76875	
	2	7.49	7.49	7.4925	
	計			32.26125	

※ 使用機種 JBC M-2880 漢字システム



A4判に縮小

縮尺 1/250

申請人

平成3年3月20日(申)

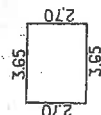
作製者

(公印)

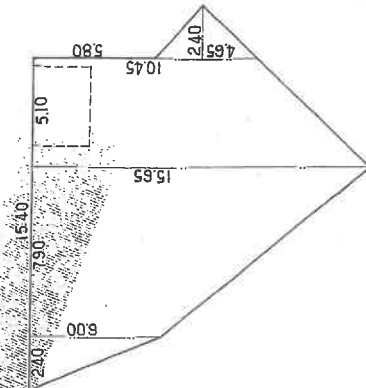
882787

各階平面図

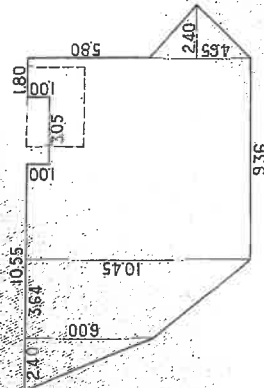
1 階



2 階



3 階



求積表

1 階 **床面積**

$2.700 \times 3.650 = 9.855000$
計 9.855000
9.85

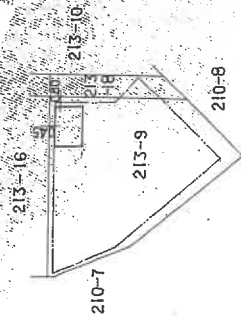
2 階 **床面積**

$6.000 \times 2.400 / 2 = 7.200000$
 $7.900 \times (6.000 + 15.650) / 2 = 85.517500$
 $5.100 \times (15.650 + 10.450) / 2 = 66.555000$
 $4.650 \times 2.400 / 2 = 5.580000$
計 164.862500
164.86

3 階 **床面積**

$6.000 \times 2.400 / 2 = 7.200000$
 $3.640 \times (6.000 + 10.450) / 2 = 29.939000$
 $10.450 \times 9.360 = 97.812000$
 $4.650 \times 2.400 / 2 = 5.580000$
 $-1.000 \times 3.050 = -3.050000$
計 137.481000
137.48

建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

平成4年2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。

(京都地方法務局 鑑印出張所管理)

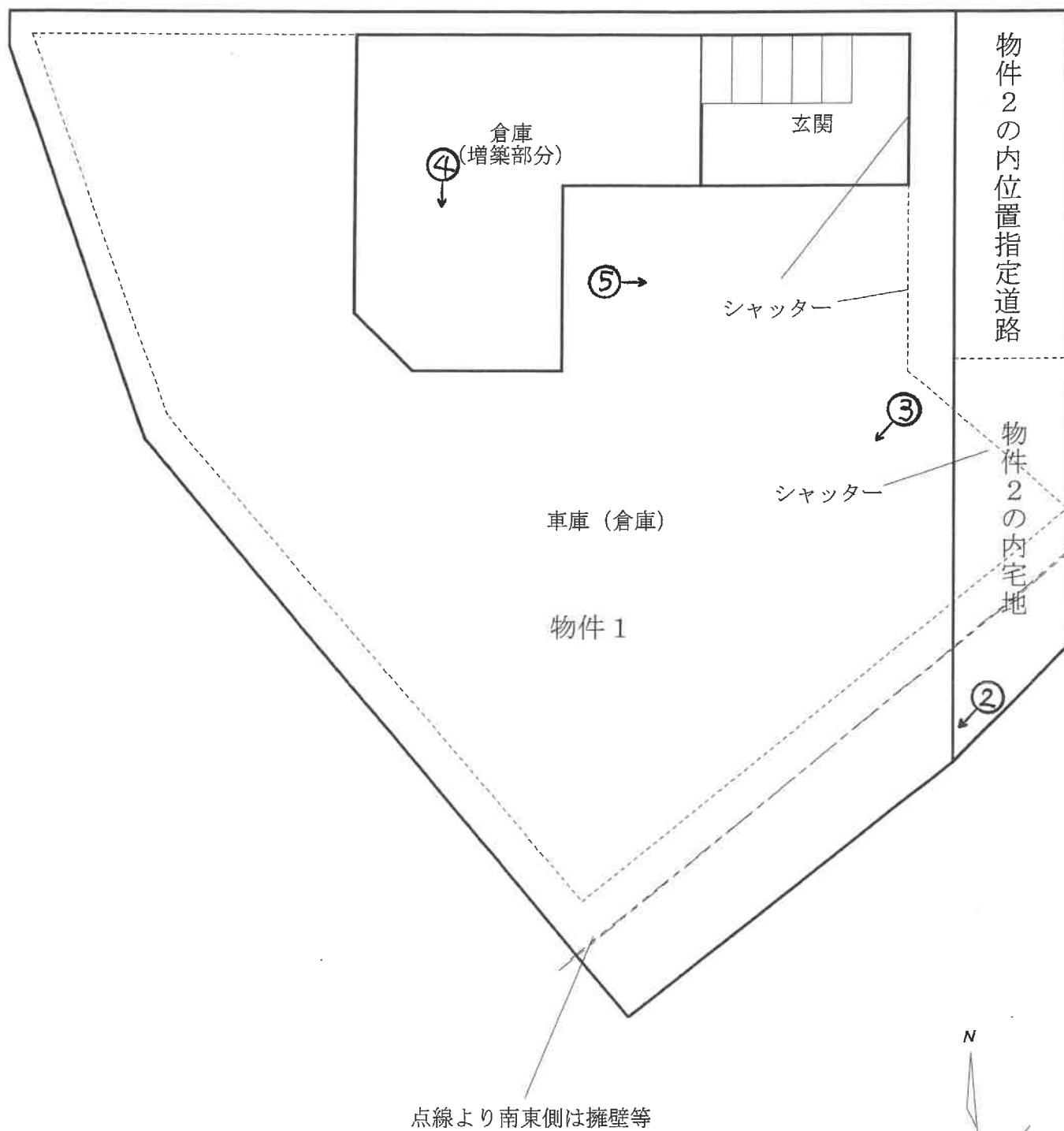
令和7年2月12日

京都地方法務局

登記官

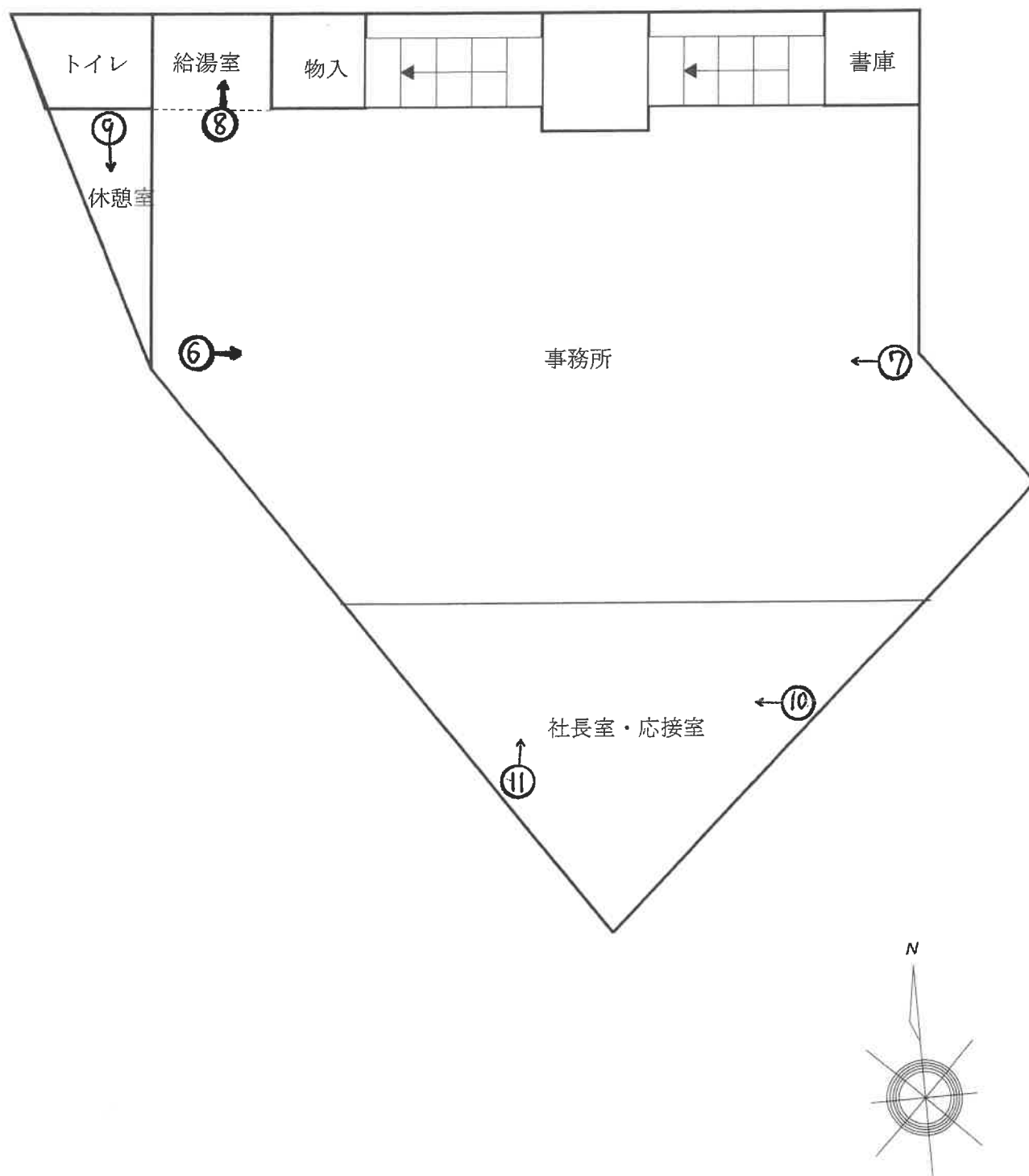
土地建物位置関係図・建物見取図

(写真撮影位置方向)

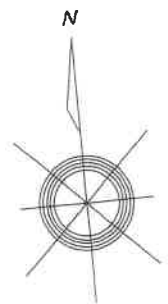
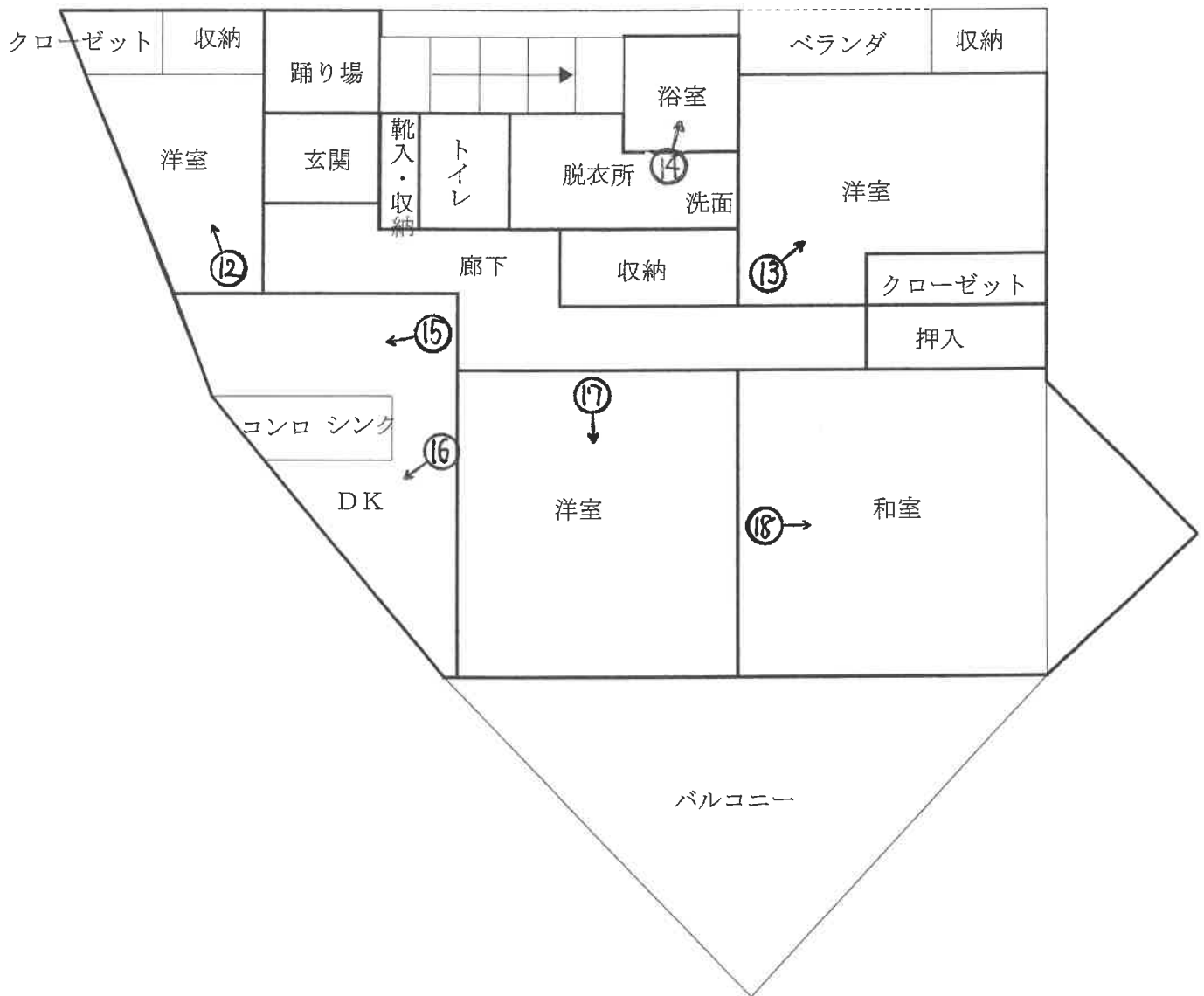


1 階

建物見取図 2階



建物見取図 3階







2



3



4



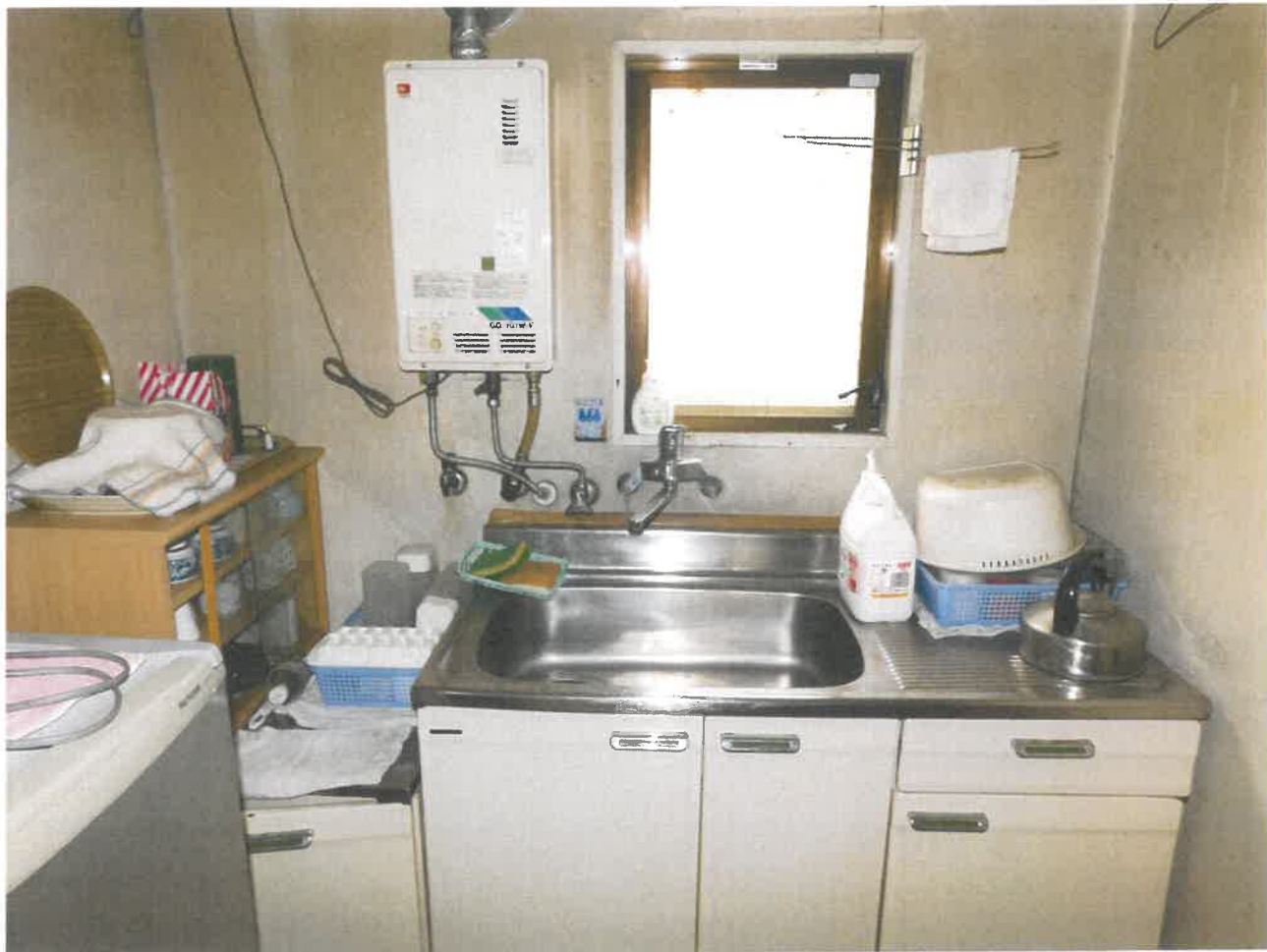
5

6



7





8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 7 年 （ 々 ） 第 28 号

令和 7 年 3 月 25 日 現地調査

令和 7 年 3 月 26 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一括価格		
金 20,760,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 6,300,000 円	
物件2（土地）	金 390,000 円	
物件3（建物）	金 14,070,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、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 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 番地 目積	「物件目録記載のとおり」	地目以外は、「同 左」 公衆用道路・宅地
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	種類・床面積以外は、「同 左」 駐車場・倉庫・事務所・居宅 (1階増築約26㎡あり) 1階 約 35.85 ㎡ 2階 164.85 ㎡ 3階 137.48 ㎡ 延床面積 約 338.18 ㎡
番号	特記事項		
3	物件3の増築部分は、1階の倉庫である。		

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	阪急京都線「長岡天神」駅の西方・道路距離約 1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10 m 高さ制限 西山・山麓景観区域 宅地造成工事規制区域 京都府崖地条例(府建築基準法施行条例第6条) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件(物件1)	間口 約13.0 m、奥行約 16.4 mの 不整形地	
画地条件(物件2)	東西 約2 m、奥行約 13 mの 帯状の台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 物件2の一部は、上記位置指定道路に含まれる。	
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: なし (浄化槽) (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、通常の費用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2の北側(12㎡)は、公衆用道路(42条1項5号道路)である。物件2の左記公衆用道路部分より南側は、建物の敷地として利用されていること等から宅地(12㎡)と判定した。 ・地積測量図と現地を照合した結果、物件1、物件2の南側の一部には擁壁等が含まれる。擁壁の下部(南東側隣地境界付近)は、擁壁の上部と比較して約2～2.5m低い。 ・物件1の南西側隣接地の地盤面は、物件1の地盤面よりも約3m高く、擁壁が設置されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

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4年2月14日 新築 経 過 年 数 ： 約 33 年 経済的残存耐用年数 ： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： タイル、モルタル等 内 壁 ： クロス、塗り壁、コンクリート等 天 井 ： ボード、クロス、板、鉄骨等 床 ： カーペット、フローリング、畳、アスファルト等 設 備 ： 電気、ガス、給水設備 そ の 他 ： シャッター、屋上看板
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： 1階(駐車場、倉庫)、2階(事務所)、3階(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。 物件3(建物)は、建蔽率及び容積率を大きく超過している。 道路側の屋上には大型の看板が設置されている。 住居表示は「天神三丁目18-9」である。 物件3の1階には大量の残置物があるほか、2階事務所には事務用机等が残置されている。 物件3(建物)について、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

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、2）

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	181,000	0.73	200.38	0.85	22,500,000
2宅地	181,000	0.73	12	0.85	1,350,000
2道路	181,000	0.01	12		20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 長岡京 -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/㎡)
 $243,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/134 = 181,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/102 \times 100/125 \times 100/100 = 100/134$

イ 個別格差： 方位等 (0.73) 物件1、物件2宅地
 公衆用道路 (0.01) 物件2道路

ウ 地 積： 登記数量による。2の内訳は現地計測による。

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
3	260,000	338.18	0.15	13,190,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 33 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 0.30)
 = 0.15

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)
1	22,500,000	50%	法定地上権	11,250,000
2宅地	1,350,000	50%	法定地上権	680,000
2道路	20,000			20,000

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50%と査定した。物件2の宅地部分には法定地上権が成立すると判断した。

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
1	22,500,000	-11,250,000		80%	70%	6,300,000
2宅地	1,350,000	-680,000		80%	70%	380,000
2道路	20,000			80%	70%	10,000
3	13,190,000	11,930,000		80%	70%	14,070,000
一 括 価 格 (合計)						20,760,000

物件2の評価額は、宅地＋道路の合計で、390,000円である。

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 1低専の戸建住宅地域に存する規模の大きな事務所併用住宅で周辺環境と適合していないこと、完了検査を受けておらず建蔽率・容積率を大きく超過していることから、市場性修正の必要性を認めた。

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 地価公示標準地 (長岡京-2)
- 所 在 : 長岡京市天神4丁目106番6
- 価 格 : 243,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都線「長岡天神」駅の北西方、道路距離約 800 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 149 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)

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 6 年度)
- 物件1(土地): 21,988,899 円
- 物件2(土地): 非課税
- 物件3(建物): 12,838,226 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 目的物件の状況写真

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 2 1 3 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 0 0 . 3 8 平方メートル

- 2 所 在 長岡京市天神三丁目
 地 番 2 1 3 番 1 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 2 4 平方メートル

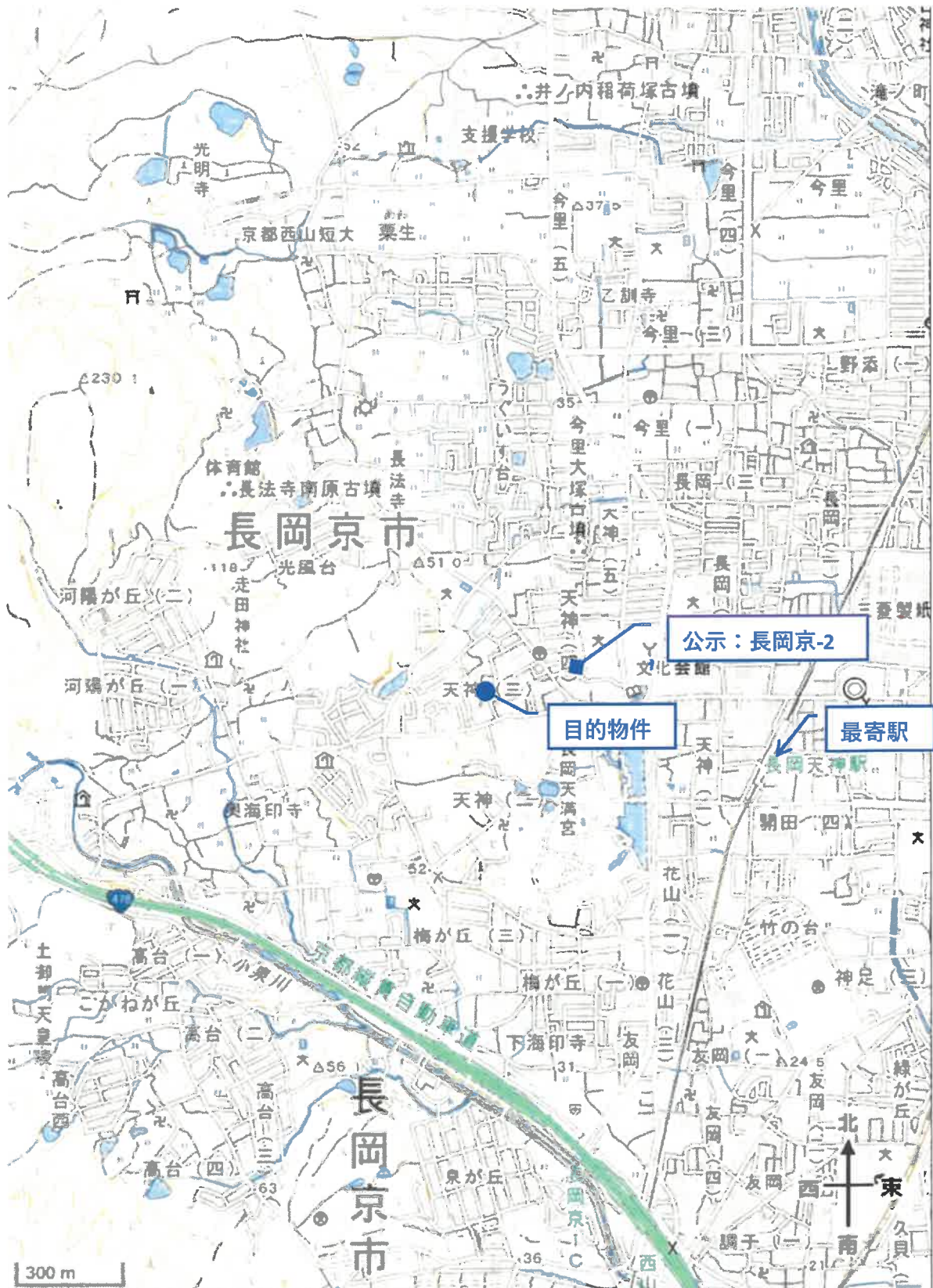
- 3 所 在 長岡京市天神三丁目 2 1 3 番地 9、2 1 3 番地 1 8
 家屋 番号 2 1 3 番 9
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	9 . 8 5 平方メートル
2 階	1 6 4 . 8 5 平方メートル
3 階	1 3 7 . 4 8 平方メートル



第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用