

| 山いちばNO.381調査結果報告書                                                                                                              |              |                              |                              |                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|----------------|------------|
| 調査日                                                                                                                            | 未定           |                              | 調査区分                         | 自社             |            |
| 依頼者名                                                                                                                           |              |                              | 地目                           | 山林             |            |
| 物件所在地                                                                                                                          | 京都市右京区京北下宇津町 |                              |                              |                |            |
|                                                                                                                                | 国土調査         | 無(境界免責)                      |                              | 合計             | 4筆         |
| 接道条件                                                                                                                           | 作業道          | 都市計画                         | 区域外                          | 傾斜             | 急傾斜        |
| 接道状況                                                                                                                           | 公道           | 公道には面さず。市道から直線距離で約400m離れている。 |                              |                |            |
|                                                                                                                                | 作業道          | 林内に作業道(幅員2m)が通っている。          |                              |                |            |
| 面積                                                                                                                             | 公簿面積         | 40.817㎡                      |                              | ※登記簿による        |            |
|                                                                                                                                | 予測実測         | 9.58ha                       |                              | ※森林簿の通り        |            |
| 権利関係                                                                                                                           | 無            |                              | 固定資産評価額(土地)                  | ¥1,608,100     | ※令和8年度     |
| 調査方法                                                                                                                           | 現地調査・資料調査    |                              | 年間固定資産税額                     | ¥22,512        | ※令和8年度     |
| 立木内容                                                                                                                           |              |                              |                              |                |            |
| 情報出所                                                                                                                           | 森林簿          | 座標<br>(目安)                   | 35° 09'20.5"N 135° 33'58.5"E |                |            |
| 立木査定                                                                                                                           |              |                              |                              |                |            |
| 手入れ状況                                                                                                                          |              | 現況は丸太杉が多く、過去に枝打ちがされている。      |                              |                |            |
| 林層                                                                                                                             | 林齢           | 面積ha                         | 蓄積㎡                          | 単価             | 計          |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 47           | 0.53                         | 221                          | ¥500           | ¥110,500   |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 46           | 0.82                         | 342                          | ¥500           | ¥171,000   |
| 人工林・ヒノキ                                                                                                                        | 48           | 0.12                         | 31                           | ¥800           | ¥24,800    |
| 人工林・ヒノキ                                                                                                                        | 51           | 0.40                         | 110                          | ¥800           | ¥88,000    |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 0.40                         | 174                          | ¥600           | ¥104,400   |
| 人工林・丸太スギ                                                                                                                       | 52           | 0.32                         | 76                           | ¥600           | ¥45,600    |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 0.69                         | 300                          | ¥600           | ¥180,000   |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 0.18                         | 78                           | ¥600           | ¥46,800    |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 1.10                         | 479                          | ¥600           | ¥287,400   |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 0.11                         | 47                           | ¥600           | ¥28,200    |
| 人工林・丸太スギ                                                                                                                       | 50           | 0.72                         | 164                          | ¥600           | ¥98,400    |
| 人工林・丸太スギ                                                                                                                       | 45           | 0.56                         | 120                          | ¥500           | ¥60,000    |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 66           | 0.57                         | 265                          | ¥800           | ¥212,000   |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 28           | 0.10                         | 25                           | ¥300           | ¥7,500     |
| 天然林・雑木                                                                                                                         | 48           | 0.02                         | 2                            | ¥300           | ¥600       |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 48           | 0.30                         | 125                          | ¥500           | ¥62,500    |
| 人工林・スギ                                                                                                                         | 51           | 1.73                         | 754                          | ¥600           | ¥452,400   |
| 人工林・ヒノキ                                                                                                                        | 51           | 0.91                         | 252                          | ¥800           | ¥201,600   |
| 合計                                                                                                                             |              | 9.58                         | 3,565                        | A立木査定額         | ¥2,181,700 |
| ※毎木調査は未実施です。                                                                                                                   |              |                              |                              | B消費税10%(立木分)   | ¥218,170   |
| 土地査定                                                                                                                           |              |                              | 合計査定金額(A+B+C)                |                |            |
| 坪数(公簿面積)                                                                                                                       | 単価           | C土地査定額                       | ¥3,140,690                   |                |            |
| 12,347                                                                                                                         | ¥60          | ¥740,820                     |                              |                |            |
| ①申込預り金                                                                                                                         |              | ②事務手数料                       | ③事務手数料消費税                    | 申込み時振込額(①+②+③) |            |
| ¥628,138                                                                                                                       |              | ¥100,000                     | ¥10,000                      | ¥738,138       |            |
| 掲載コメント                                                                                                                         |              |                              |                              |                |            |
| 京都市の北西部、平安時代から都へ良質な木材を供給し続けてきた右京区京北に位置する、整然と並んだ北山杉が魅力的な山林です。京都市中心部から車で約1時間、大阪市中心部から京都縦貫自動車道を經由して、車で約1時間10分のアクセスです。             |              |                              |                              |                |            |
| 公募面積は40.817㎡(約12,347坪)ですが、予測面積はその2倍以上の95,800㎡(約28,980坪)と、阪神甲子園球場2.5個分ほどの広さです。林内は谷あいを中心に、「京都府の木」として有名な銘木・北山杉が空に向かってまっすぐ伸びていました。 |              |                              |                              |                |            |
| また対象地内には、道幅のある作業道のほか、かつての流通路となる桂川の源流が流れているため、京都の水源としても文化を支えてきた自然を肌で感じることができます。                                                 |              |                              |                              |                |            |

作成日2026/8/3

株式会社 山いちば

※物件購入に関してのご質問や、  
地図などの詳しい物件資料をご希望の方は、  
下記リンクよりご連絡ください。

[問い合わせフォームはこちら](#)

【本社】  
〒600-8815  
京都市下京区中堂寺栗田町93 KRP4号館3階 KRPBIZNEXT  
【東京オフィス】  
〒105-0012  
東京都港区芝大門1-2-14 エイチワンオー浜松町1016  
【福岡オフィス】  
〒812-0013  
福岡市博多区博多駅東1-1-33 はかた近代ビル3階

# 山いちばNO.381現地写真

- ・ 前面を通る林道
- ※対象右奥



- ・ 南側境界付近
- ※対象左



・ 林内の様子 1



・ 林内の様子 2



・ 谷あいの様子 1



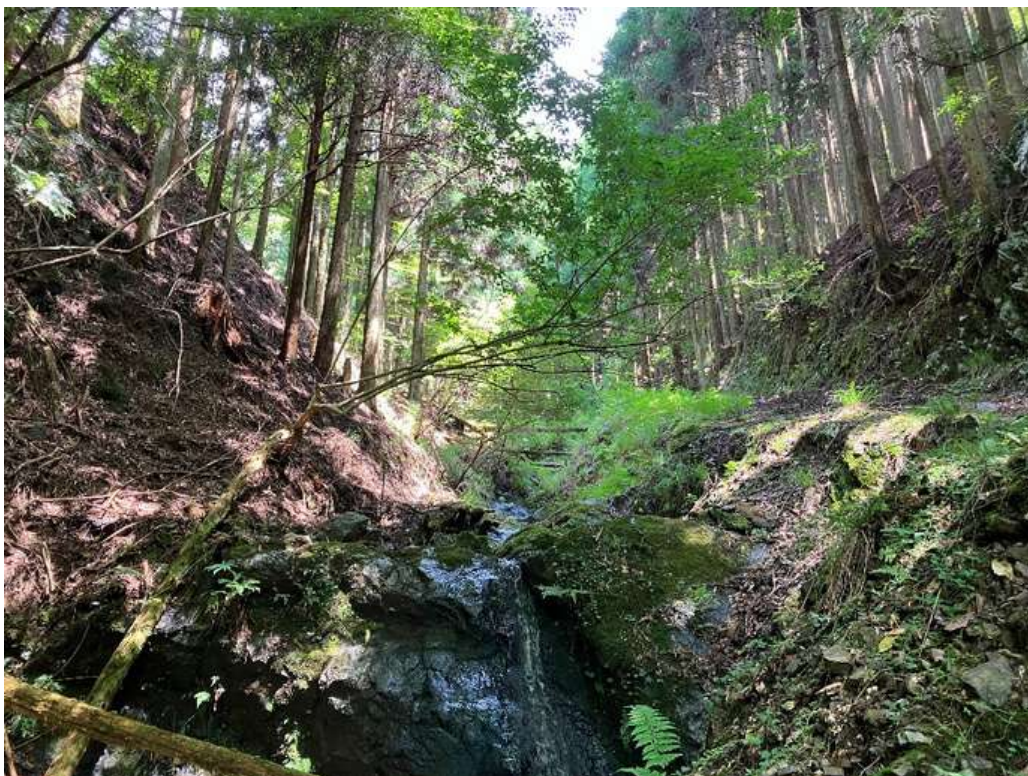
・ 人工林・スギ



- ・ 林内を通る作業道  
※幅員約2m



- ・ 林内を流れる沢



・ 谷あいの様子2



・ 北側境界付近  
※対象左

