

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 6月18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 7月 3日から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年 7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 場 所	令和 7年 8月 1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 7月25日 午前10時00分から 令和 7年 7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 6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 | 所 在 | 木津川市木津南後背 |
| | 地 番 | 205番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津南後背 205番地34 |
| | 家屋 番号 | 205番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 49.68平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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, 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1, 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 | 木津川市木津南後背 |
| | 地 番 | 205番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 木津川市木津南後背 205番地34 |
| | 家屋 番号 | 205番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 49.68平方メートル |



令和6年（ケ）第205号
令和7年 1月23日受理
令和7年 3月27日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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 | 木津川市木津南後背 |
| | 地 番 | 205 番 34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津南後背 205 番地 34 |
| | 家屋 番号 | 205 番 34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 57.55 平方メートル
2 階 49.68 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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し、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 2		
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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 ☐ 構 造 ☐ 床面積		
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない { 種 類 : ☐ ある { 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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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 本件土地の状況
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
 - (2) 北東側にカーポートが設置されている。
 - (3) 西側部分にエコキュート用の貯湯ユニットが設置されている。
 - (4) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 所有者の姓の表札が設置されている。
 - (2) LDに床暖房が設置されている。
 - (3) 2階廊下の天井部分を開口部とする天井裏収納がある。
 - (4) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■所有者	1 私は本件建物に住んでいます。 2 本件建物はオール電化です。また、本件建物にはエコキュートの設備を設置しています。エコキュートの設備はリースではありません。なお、エコキュートは浴室のお湯張りはできますが、台所のお湯は出ません。 3 LDに床暖房を設置しています。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、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
7年2月4日 10:00-10:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年2月7日	当庁	所有者宛照会文書送付 ライフライン調査
7年2月21日 13:30-14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
7年3月27日 8:40-8:50	京都地方法務局	図面取得
年 月 日 : - :		

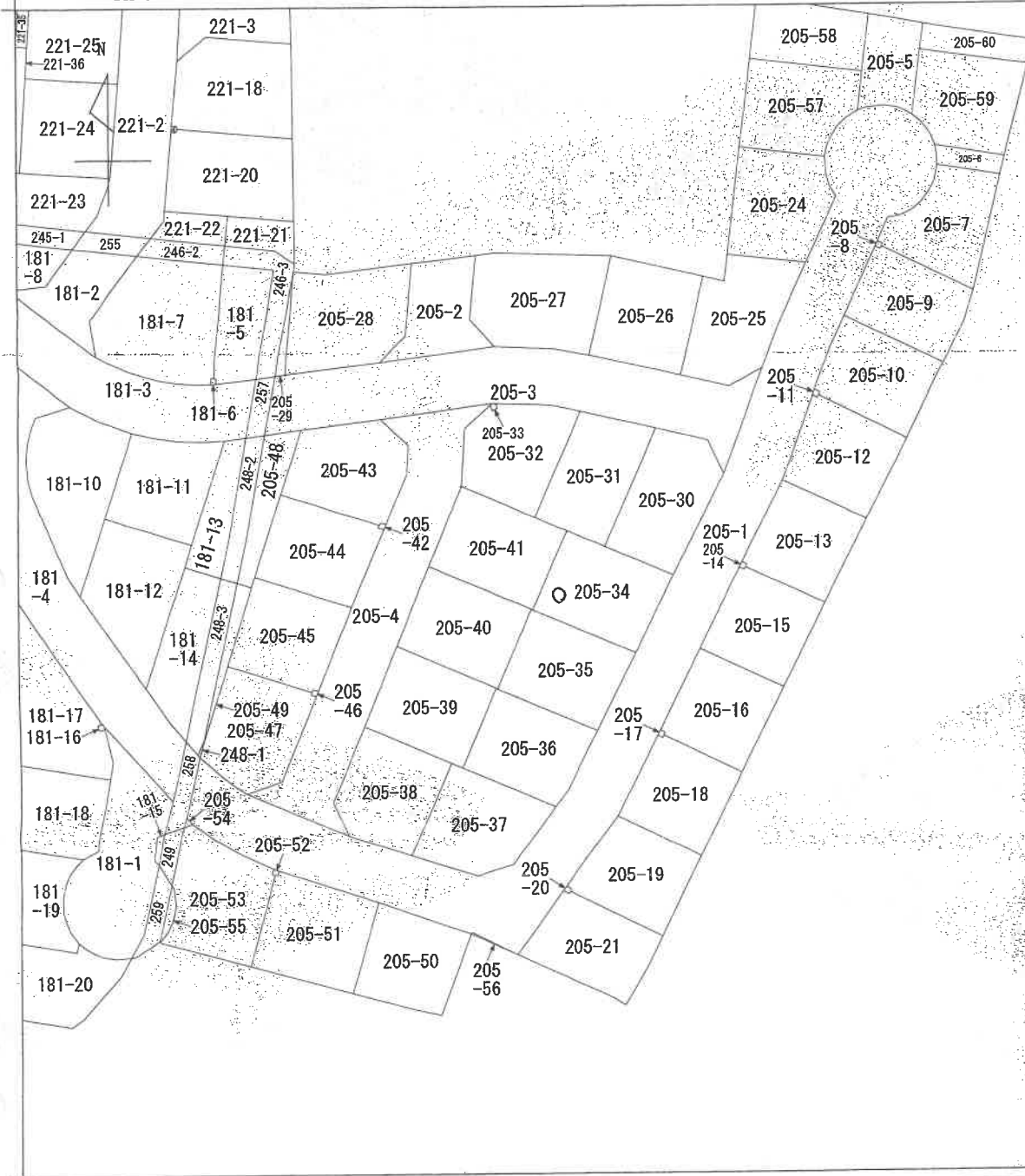
(特記事項)

☐ 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。

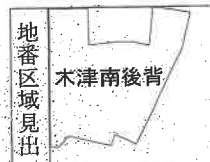
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ建物内に立ち入った。

☐ 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

Ⅰ 221-19
 Ⅱ 245-6


(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 分	所 在				木津川市木津南後背				地 番	205番34			
出 力 縮 尺	縮尺不明		精 度 区 分		座 標 系 番 号 又 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 事 記 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。

(京都地方法務局木津出張所管轄)

令和6年11月14日

東京法務局新宿出張所

登記官

地図整理番号：M54629

(1/1)

登記年月日：平成14年10月23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。

(京都府地方支務局木津出張所管轄)

令和6年11月14日

東京法務局新宿出張所

登記官

6ページ

A4判に縮小

平成拾肆年拾月貳拾日

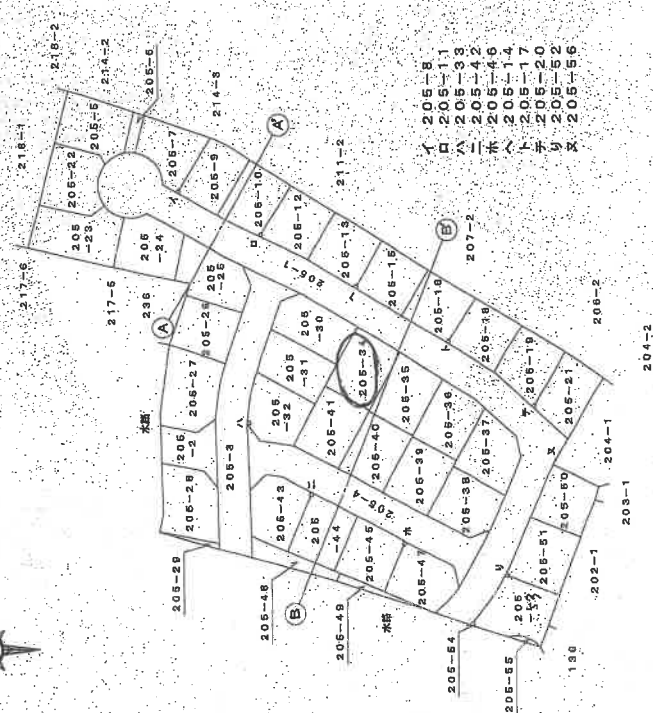
土地
測量
図

地番
205-1, 自205-2
至205-56

土地の所在

京都府木津川市

1043726



作製者

申請人

平成14年10月7日

縮尺 1/1000

登記年月日：平成14年10月23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。

(京都府地方事務局 木津出張所管轄)

令和6年11月14日

東京法務局新堀出張所

登記官

7ページ

地図整理番号：M54630

(3/4)

A4判に縮小

平成拾陸年拾月拾日

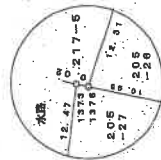
地番 205-1, 205-2, 205-3, 205-4, 205-5, 205-6

土地の所在 京都府木津市 相模川左岸 木津町 南後背

1043728



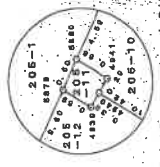
詳細図 C 1:100



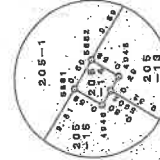
詳細図 B 1:100



詳細図 A 1:50



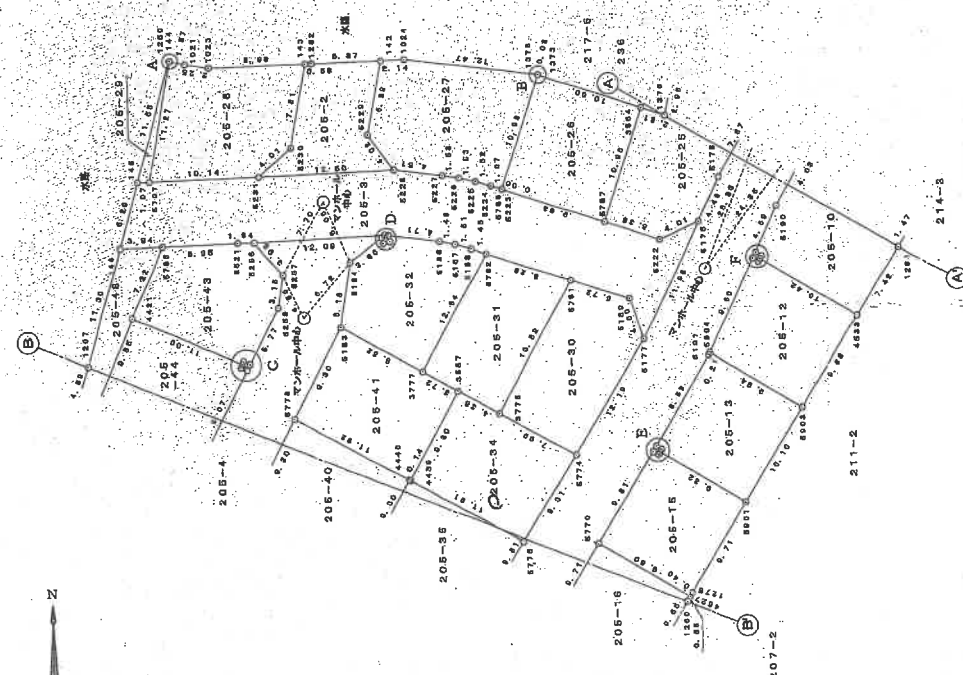
詳細図 F 1:100



詳細図 E 1:100



詳細図 D 1:100



申請人

作製者

平成14年10月7日作成

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。
(京都地方方法務局本津出張所管理)

令和7年3月27日 京都地方方法務局

令和7年3月27日

京都地方法務局

改訂品名加

号: 2-1

A 4判に縮小

平成拾四年四月廿三日

1043734

地積測量図

-312-38

205-1, 205-2, 205-5

土地の所在

相染都木官可又字木渾水字南後背

京都府木津川市

地番	N	O	面	X	Y	辺	長	面積
206-85776	(S)			828.951	1058.748	2	31.5778	5776
5776	(S)			826.865	1058.858	1	31.5775	4430
4430	(S)			842.837	1058.258	0	14.4438	4440
4440	(S)			842.708	1058.192	9	30.4440	4441
4441	(S)			834.578	1058.817	11	30.8441	5776
倍面積	219.83865	㎡						
面積	100.8432358	㎡	地番	109.91	109.91	2	30.5777	5776
地番	N	O	面	X	Y	辺	長	面積
206-85777	(S)			821.216	1058.457	2	30.5777	5776
5778	(S)			822.836	1060.001	7	05.5778	5776
5776	(S)			828.851	1058.248	11	58.5776	4441
4441	(S)			834.578	1063.517	0	15.441	4442
4442	(S)			834.657	1063.470	8	32.4442	5892
3892	(S)			826.009	1048.943	10	88.5892	5777
倍面積	213.982039	㎡						
面積	100.9810185	㎡	地番	108.99	108.99	2	30.5779	5777
地番	N	O	面	X	Y	辺	長	面積
206-85778	(S)			815.382	1053.275	7	30.5779	5777
5777	(S)			821.216	1058.457	10	88.5777	5892
5892	(S)			828.503	1048.843	1	24.5892	5677
5677	(S)			827.107	1047.868	10	95.5677	5783
5783	(S)			817.534	1043.558	4	4.5783	5180
5180	(S)			814.517	1049.344	4	0.25180	5179
倍面積	224.444887	㎡						
面積	112.2238046	㎡	地番	112.22	112.22	2	30.5783	5677
地番	N	O	面	X	Y	辺	長	面積
206-85783	(S)			817.534	1043.558	10	85.5783	5677
5677	(S)			827.102	1042.855	10	15.5677	5780
5780	(S)			824.035	1038.973	5	28.5780	5182
5182	(S)			824.188	1038.818	4	0.45182	5181
5181	(S)			820.387	1038.180	5	38.5181	5783
倍面積	220.118517	㎡						
面積	110.0582585	㎡	地番	110.05	110.05	2	30.5783	5677
地番	N	O	面	X	Y	辺	長	面積
206-85782	(S)			826.503	1048.948	9	32.5892	4442
4442	(S)			834.957	1058.470	11	87.4442	5778
5778	(S)			840.278	1043.360	4	32.5778	4780
5780	(S)			832.035	1038.878	10	15.8780	5677
5677	(S)			827.107	1047.855	1	24.5677	5892
倍面積	264.238458	㎡						
面積	137.1729200	㎡	地番	107.11	107.11	2	30.5777	5777

地	差	N	O	國	面	X	Y	辺	長	度
205-513776	(S)	548,641	1086,900	12,823776	-6761					
5751	(S)	580,726	1073,308	8,25781	-6765					
5752	(S)	563,392	1056,909	12,34782	-3777					
3777	(S)	562,673	1059,678	5,72377	-3867					
3667	(S)	550,766	1052,771	4,36367	-3776					
倍面積		211,903567	㎡							
面積		105,951785	㎡	距離	105,85					
地	差	N	O	國	面	X	Y	辺	長	度
205-513777	(S)	552,573	1059,618	12,54377	-5782					
5782	(S)	563,352	1086,609	1,45782	-5183					
5183	(S)	563,829	1064,125	1,51783	-5187					
5187	(S)	564,254	1062,570	3,405187	-5186					
5198	(S)	584,559	1061,210	4,715186	-5886					
5886	(S)	565,166	1056,534	0,575886	-4599					
4599	(S)	563,510	1058,970	0,564900	-4599					
4599	(S)	584,453	1056,099	0,574599	-5886					
5886	(S)	565,019	1055,854	3,665886	-5184					
5184	(S)	562,824	1052,020	3,135184	-5193					
5193	(S)	565,710	1052,069	6,525183	-3777					
倍面積		211,967528	㎡							
面積		105,9637590	㎡	距離	105,88					
地	差	N	O	國	面	X	Y	辺	長	度
205-513780	(S)	564,810	1058,679	0,574890	-5889					
5889	(S)	555,158	1055,534	0,325889	-5186					
5186	(S)	565,209	1056,212	0,325186	-5286					
5286	(S)	565,019	1055,954	0,575885	-4889					
4889	(S)	564,469	1056,099	0,564889	-5890					
倍面積		0,7682425	㎡							
面積		0,3812125	㎡	距離	0,36					
地	差	N	O	國	面	X	Y	辺	長	度
206-315776	(S)	555,355	1052,660	9,515776	-6774					
5774	(S)	544,753	1073,591	7,995774	-3775					
3775	(S)	546,641	1066,600	4,563775	-3867					
3867	(S)	550,768	1062,771	8,503667	-4439					
4439	(S)	552,637	1058,266	11,814439	-6776					
倍面積		326,665732	㎡							

土
製者

平成 14 年 10 月 8 日(木)

人
權
丹

● 四



登記年月日：平成15年6月13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。
(京都地方裁判所本庁出張所管轄)
令和6年11月14日 東京法務局新宿出張所

登記号

9 プラ

各階平面図

205番34

建物図面

2042290

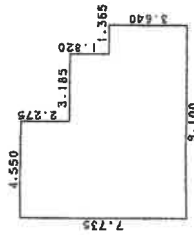
家屋番号

建物の所在

相模郡本津町大字木津小字南後背205番地34

京都府木津川市

1 階

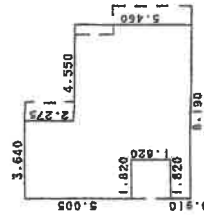


求積数

$7.735 \times 4.550 = 35.194250$
 $5.460 \times 3.185 = 17.390100$
 $3.640 \times 1.365 = 4.968600$

合計 57.552950
床面積 57.55 m²

2 階



求積数

$0.910 \times 1.820 = 1.656200$
 $5.005 \times 1.820 = 9.109100$
 $7.735 \times 1.820 = 14.077700$
 $5.460 \times 4.550 = 24.843000$

合計 49.686000
床面積 49.68 m²

平成 15 年 6 月 13 日



写真撮影位置方向

作製者

平成 15 年 6 月 11 日(作製)

縮尺

1/250

申請人

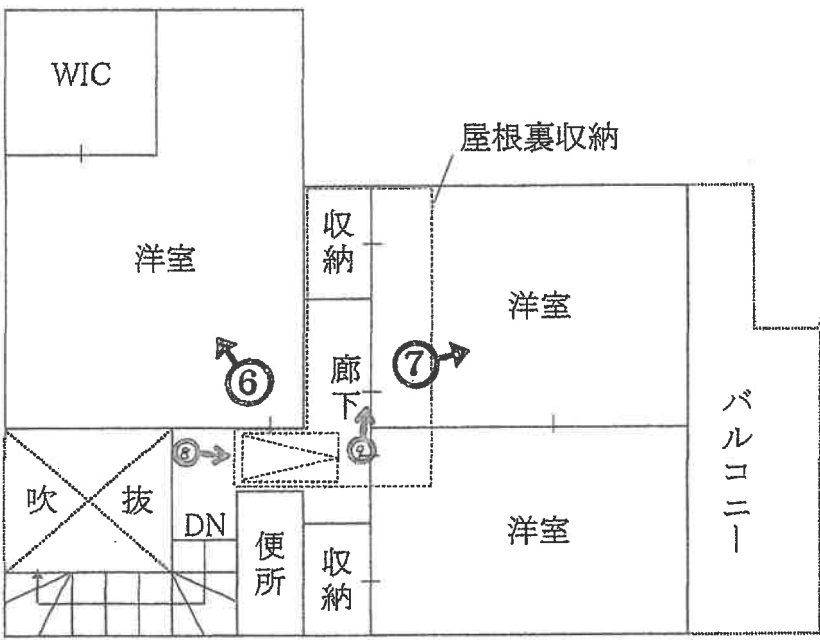
縮尺

1/500

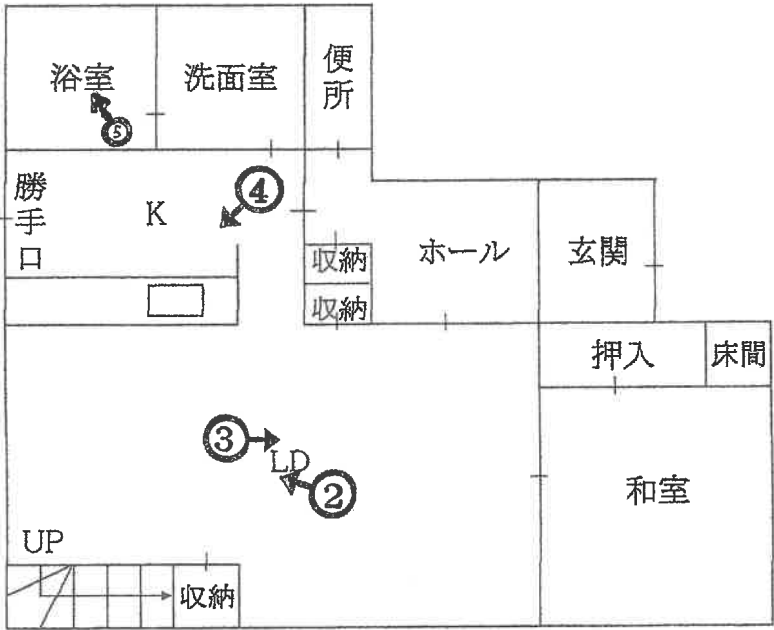
A4判に縮小



写真撮影位置方向



2階



1階



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 6 年 (ケ) 第 205 号
令和 7 年 2 月 21 日 現 地 調 査
令和 7 年 3 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

栗田口定大

第1 評価額

一括価格			
金		7,920,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,310,000	円
物件2（建物）	金	5,610,000	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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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	JR片町線「西木津」駅の南東方・道路距離約 900 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模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 60 % 100 % ---- 第1種高度地区(高さ制限10m)
画 地 条 件	間口 約9.3 m、奥行約 12 mの 長方形地 第 5 図・地積測量図写のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 約 6 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	・目的土地の北東側にカーポートが設置されている。 ・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)において浸水想定区域の記載がある。	

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15年6月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 22 年 経済的残存耐用年数 ： 約 8 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： セメント瓦葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化、床暖房(LD)、屋根裏収納
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	普通
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 ・目的建物について、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）

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	63,700	1.02	112.93	0.95	6,970,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 木津川 (府) -8

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/㎡)
 $65,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/101 = 63,700$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 = 100/101$

イ 個別格差 : 方位等 (1.02)

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	220,000	107.23	0.21	4,950,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 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)
 = 0.21

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	6,970,000	50%	法定地上権	3,490,000

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。

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	6,970,000	-3,490,000		95%	70%	2,310,000
2	4,950,000	+3,490,000	100%	95%	70%	5,610,000
一 括 価 格 (合計)						7,920,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、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 地価調査基準地 (木津川(府)-8)
所 在 : 京都府木津川市木津南後背25番67
価 格 : 65,000 円/㎡
位 置 : JR片町線「西木津」駅の 東 方、道路距離約 700 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 98 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 6.2 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 100 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 5,296,417 円
物件2(建物) : 3,110,209 円

第7 付属資料の表示

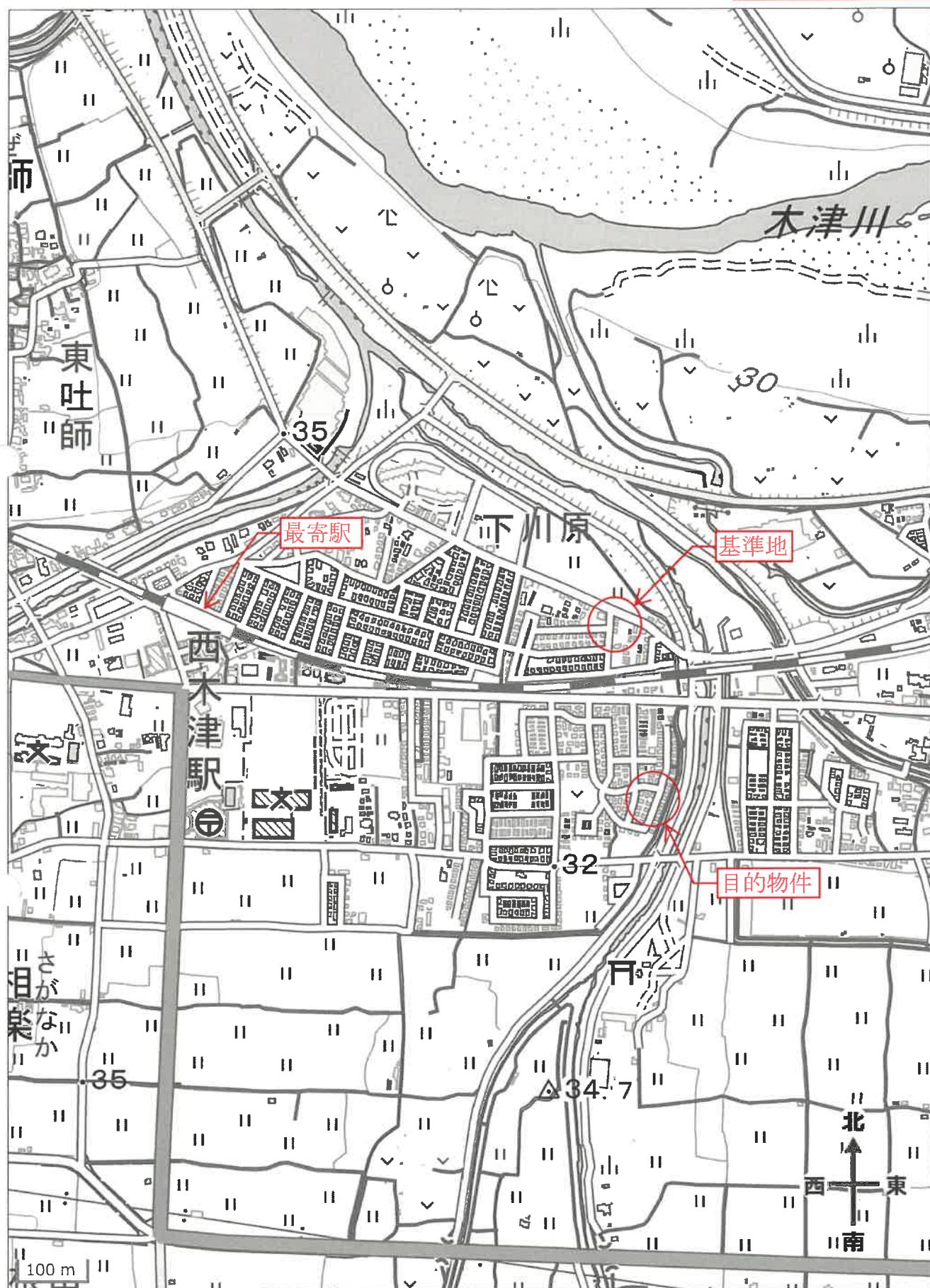
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

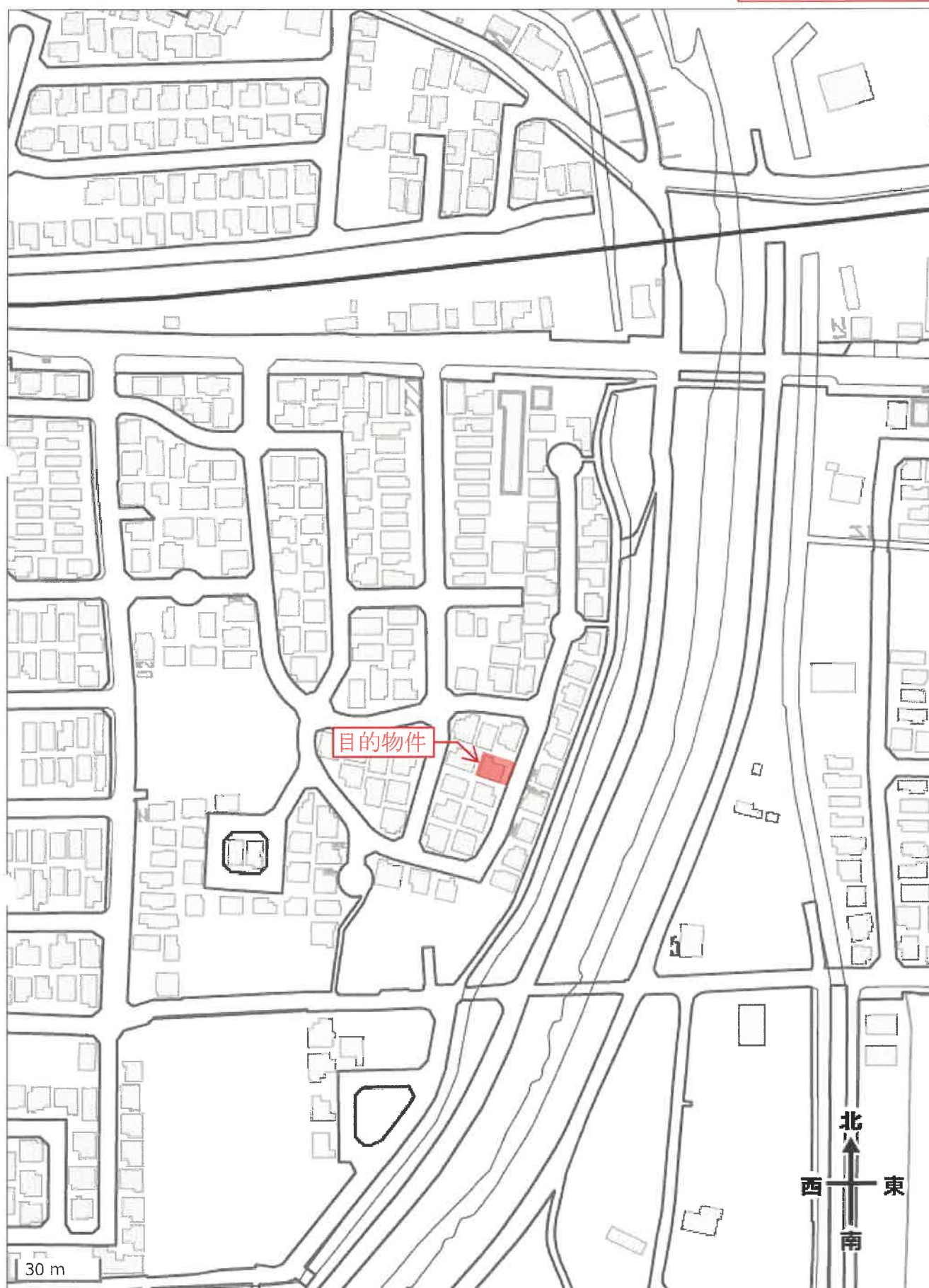
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木津川市木津南後背 |
| | 地 番 | 205番34 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津南後背 205番地34 |
| | 家屋 番号 | 205番34 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.55平方メートル
2階 49.68平方メートル |







出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用