

## 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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時	令和 6年 5月23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 6年 6月 6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 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4月24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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	2,570,000 2,056,000	一括	514,000	19,688	0
1	10,000				
2	1,050,000				
3	1,510,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                                   |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 木津川市木津片山                          |
|   | 地 番   | 112番11                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 0.68平方メートル                        |
| 2 | 所 在   | 木津川市木津片山                          |
|   | 地 番   | 114番4                             |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 128.57平方メートル                      |
| 3 | 所 在   | 木津川市木津片山 114番地4                   |
|   | 家屋 番号 | 114番4                             |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                           |
|   | 床 面 積 | 1階 47.59平方メートル<br>2階 26.49平方メートル  |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 床 面 積 | 1階 約53.09平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月28日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

- 
- 
- 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  
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 木津川市木津片山  
地 番 112番11  
地 目 宅地  
地 積 0.68平方メートル
- 2 所 在 木津川市木津片山  
地 番 114番4  
地 目 宅地  
地 積 128.57平方メートル
- 3 所 在 木津川市木津片山 114番地4  
家屋 番号 114番4  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 47.59平方メートル  
2階 26.49平方メートル
- (現況)  
床 面 積 1階 約53.09平方メートル  
2階 26.49平方メートル



令和5年(ヌ)第112号  
令和6年1月10日受理  
令和6年2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   | 木津川市木津片山                         |
|   | 地 番   | 112番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.68平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 木津川市木津片山                         |
|   | 地 番   | 114番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.57平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 木津川市木津片山 114番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 114番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 47.59平方メートル<br>2階 26.49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)														
<b>土 地</b>	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 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"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり														
<b>建 物</b>	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約53.09㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種 類：		構 造：		床面積：						
{	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(空家)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														
上記以外の敷地(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)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 「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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

### 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、2土地は、それぞれ不整形地で、2筆合わせても不整形地である。

物件1土地と物件2土地の間には幅約30cmほどの水路がある。水路には蓋がかけられている。

現地概測の結果、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。公図、建物図面の形状とは一致しなかった。

##### (2) 占有の徴憑

門柱に債務者の氏を記した表札がある。

##### (3) 利用状況

物件1、2土地2筆一体として、物件3建物の敷地として利用されている。物件1、2土地上に物件3建物以外の建物は存在しない。南東角の部分にはカーポートが設置されている。

##### (4) 道路接面状況

南側で木津川市が所有する建築基準法上の道路に接面する。

ただし、道路と物件1、2土地の間には側溝がある。側溝に蓋はなく、門から物件2土地に入るには側溝を跨がねばならない。カーポートに入るにはタイヤで側溝を踏まねばならない。

#### 3 物件3建物の状況

##### (1) 形状・面積

現地概測の結果、1階には、北西の和室約5、5㎡の増築が認められた。

2階は、土地建物位置関係図のとおり、北東角が建物図面の形状と異なっていた。

##### (2) 使用状況

空き家である。室内には家財道具が残されている。

##### (3) 損傷

壁土のひび割れ、屋根の塗装の剥がれなど経年相応の劣化がみられる。

## 関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
債務者	1 目的物件は誰にも貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 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。目的物件は債務者が占有している。
- 2 評価人の調査によると、物件1土地と2土地の間の水路に占有許可はなされていない。
- 3 立入調査の結果、関係人の照会回答から、2ページ記載のとおり認定した。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年1月12日 10:30-10:40	物件所在地	外部調査、写真撮影
6年1月22日 : - :	執行官室	債務者宛照会書発送
6年1月31日 14:45-15:30	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 6年 1月31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。
- 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

1 87  
D 120-35



(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。  
 (注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	木津川市木津片山		地番	114番4	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	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	昭和47年3月15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。

(京都地方法務局木津出張所管轄)

令和5年11月20日  
大阪法務局

請求番号：12-1  
(1/1)

登記官

5

登記年月日：昭和48年3月12日

1041037

地積測量図

地番 112-11、112-7

土地の所在 京都府木津川市 木津川町 片山

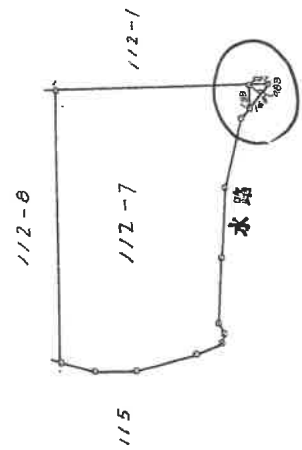
54.8.3/2

製作年月日 昭和48年3月12日

申請人

面積表

$1.65 \times 0.03 = 1.3695 \frac{1}{2} 0.6847$



縮尺 1/300

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

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。  
 (京都府地方事務局長津田隆所管機)  
 令和5年11月20日 大阪法務局

登記簿

登記年月日：昭和47年7月20日

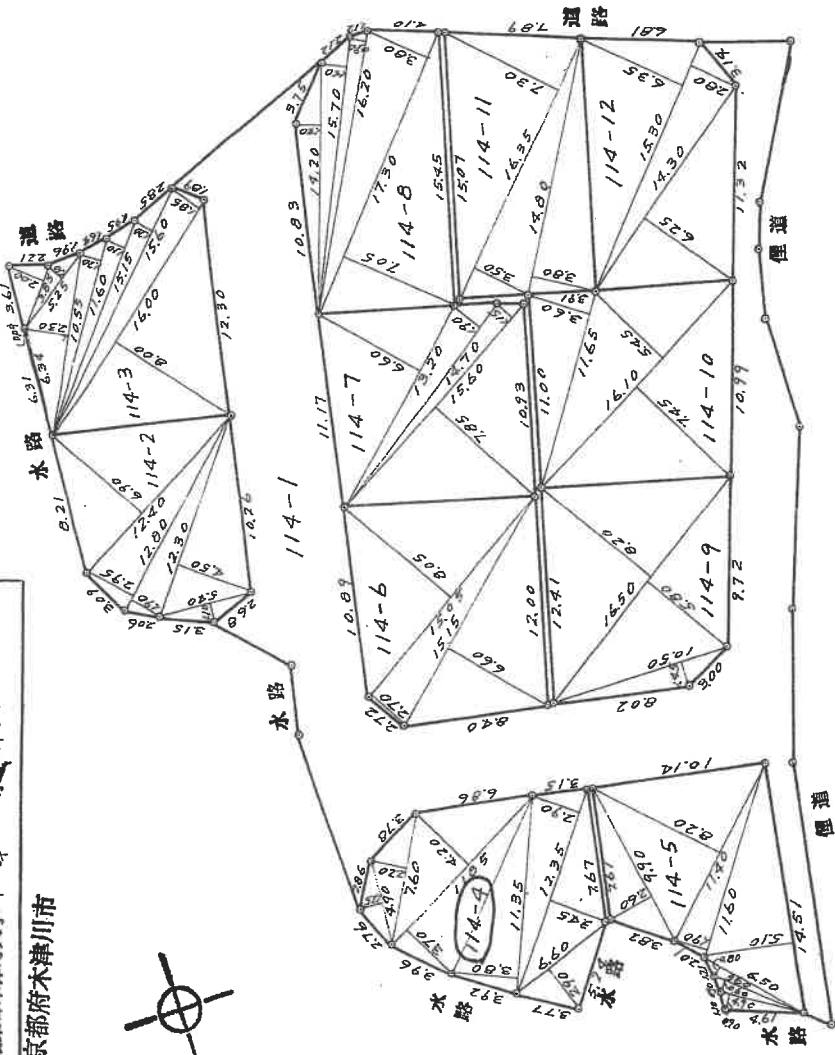
1001001  
昭和47.7.20

地積測量図

地番 114-2, 114-3, 114-4, 114-5, 114-6, 114-7, 114-8, 114-9, 114-10, 114-11, 114-12, 114-1

土地の所在 京都府木津川市 相模野木津町大字 木津 片山

京都府木津川市



作製年月日	昭和四十七年七月拾五日	作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]		

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
(京都府地方務局木津出張所管轄)

令和5年11月20日 大阪法務局

登記官

登記年月日：昭和47年7月20日

1001002

昭和四十七年七月二十日

地積測量図

114-2, 114-3, 114-4, 114-5, 114-6, 114-7, 114-8, 114-9, 114-10, 114-11, 114-12, 114-1

京都市木津区木津 小字片山

京都市木津川市

114-2

面積表	6.90 = 85.56
12.60 x	2.95 = 37.76
"	1.90 = 24.32
12.30 x	4.50 = 55.35
5.40 x	1.10 = 5.94
合計	208.93
二除	104.465

114-5

面積表	4.90 x 0.90 = 4.41
5.60 x	0.60 = 3.36
6.50 x	0.80 = 5.2
14.51 x	5.10 = 74.001
11.60 x	1.90 = 22.04
11.40 x	8.20 = 93.48
9.90 x	2.60 = 25.74
合計	228.231
二除	114.1155

114-8

面積表	17.30 x 7.05 = 121.965
"	3.80 = 65.74
16.20 x	0.90 = 14.58
15.70 x	1.40 = 21.98
14.20 x	1.40 = 19.88
合計	244.143
二除	122.0725

114-11

面積表	14.80 x 3.80 = 56.24
"	7.30 = 129.355
"	3.50 = 57.225
合計	242.820
二除	121.41

114-3

面積表	6.00 = 128
16.00 x	1.85 = 29.6
15.60 x	1.20 = 18.72
13.15 x	1.10 = 14.465
11.60 x	1.20 = 13.92
10.55 x	2.30 = 24.265
5.25 x	1.10 = 5.775
3.85 x	2.00 = 7.7
6.34 x	0.09 = 0.5706
合計	243.0156
二除	121.5078

114-6

面積表	15.15 x 6.60 = 99.99
15.05 x	2.70 = 40.635
"	8.05 = 122.1525
合計	262.7775
二除	131.38875

114-9

面積表	10.50 x 1.45 = 15.225
16.50 x	5.80 = 95.7
"	8.20 = 135.3
合計	246.225
二除	123.1125

114-12

面積表	14.30 x 6.25 = 89.375
15.30 x	2.80 = 42.84
"	6.35 = 97.155
合計	229.37
二除	114.685

114-4

面積表	2.90 = 19.14
6.60 x	3.45 = 22.6075
12.35 x	2.90 = 35.815
"	3.80 = 43.13
11.85 x	3.70 = 43.845
"	4.20 = 49.77
7.60 x	2.20 = 16.72
4.90 x	1.25 = 6.125
合計	257.1525
二除	128.5762

114-7

面積表	15.60 x 7.85 = 122.86
"	1.15 = 17.94
14.70 x	1.90 = 27.93
13.20 x	6.60 = 87.12
合計	255.45
二除	127.725

114-10

面積表	16.10 x 7.45 = 119.945
"	5.45 = 87.745
11.65 x	3.60 = 41.940
合計	249.630
二除	124.815

114-12

面積表	14.30 x 6.25 = 89.375
15.30 x	2.80 = 42.84
"	6.35 = 97.155
合計	229.37
二除	114.685

縮尺 1/

(全国土地家屋調査士会連合会用品)

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木津出張所管轄)  
令和5年11月20日 大阪事務所

登記官



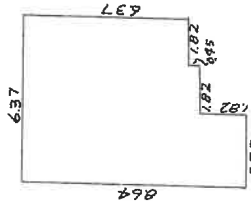
昭和四十八年四月廿六日

建築物階平面図

家屋番号	114-4
建築物の所在	京都府木津川市 小字片浜114番地04

京都府木津川市

一階平面図



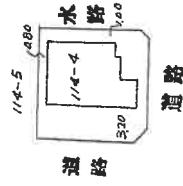
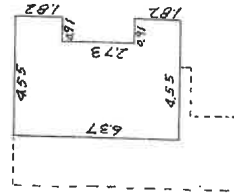
一階面積表

$$\begin{aligned}
 &6.37 \times 6.37 = 40.5769 \\
 &1.82 \times 0.45 = 0.819 \\
 &(4.55 + 1.82) \times 2.73 = 6.7971 \\
 &\hline
 &47.593 \text{ ㎡}
 \end{aligned}$$

二階平面図

$$\begin{aligned}
 &1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\
 &1.82 \times 0.91 = 1.6562 \\
 &(4.55 - 0.91) \times 6.37 = 23.1868 \\
 &\hline
 &26.4992 \text{ ㎡}
 \end{aligned}$$

二階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(日調連 16)

登記年月日：昭和48年1月16日

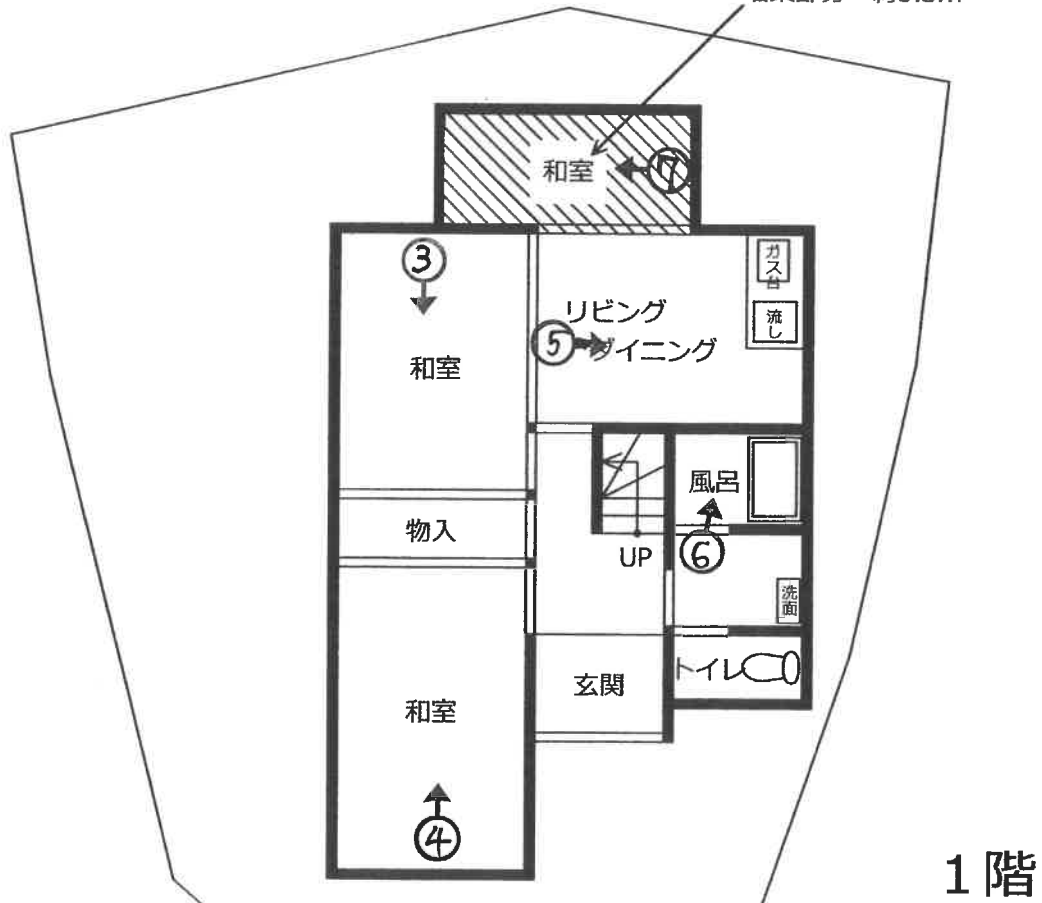
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (京都府地方務局木津出張所管轄)  
 令和5年11月20日 大阪法務局 登記官

9

土地建物位置関係図，建物見取図

凡例 ♂ 写真撮影位置方向

増築部分 約5.5㎡



物件2 ← 物件1

② 斜め下方



斜め下方



建物図面と異なる部分

①



1



2



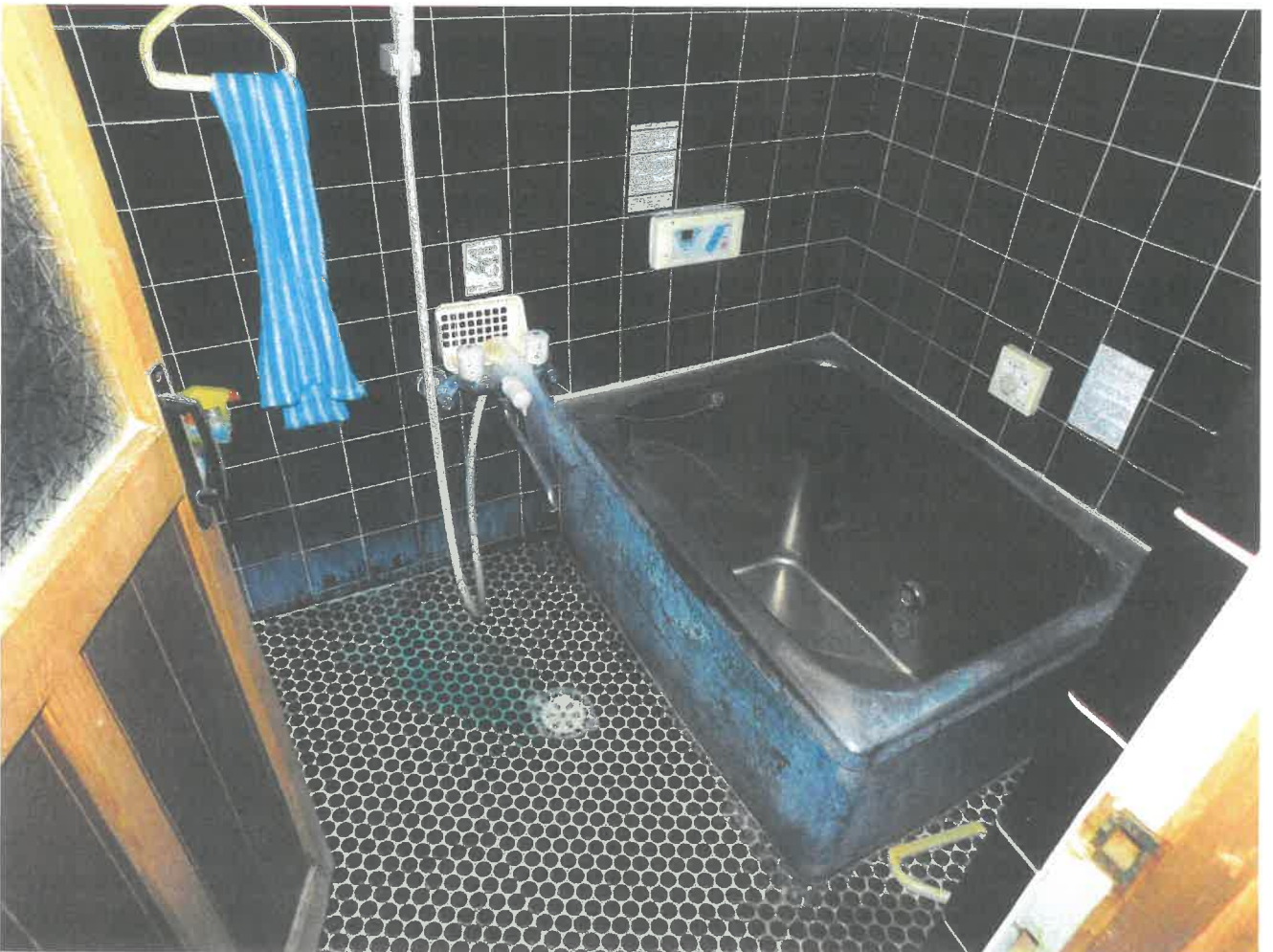
3



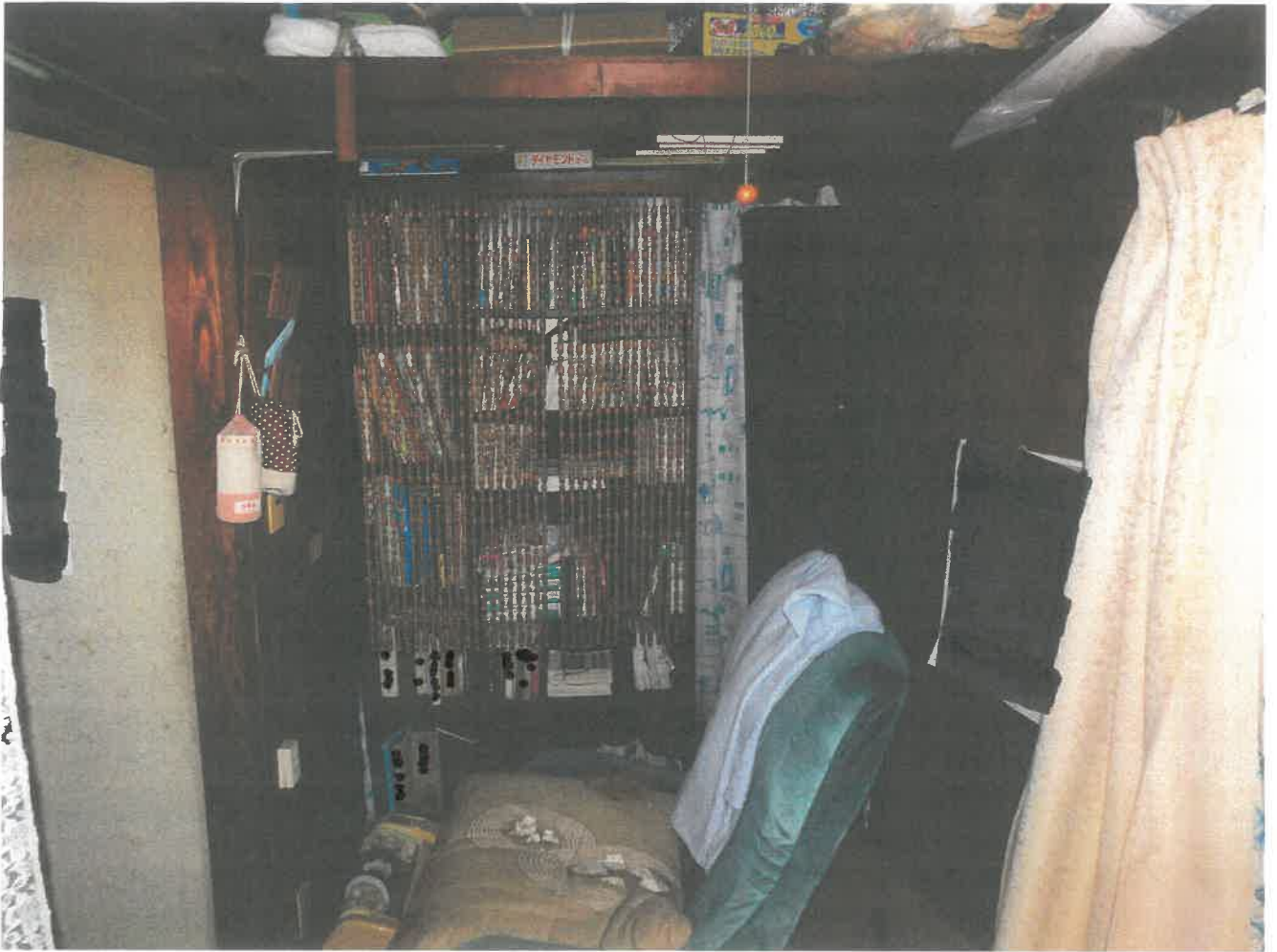
4



5



6

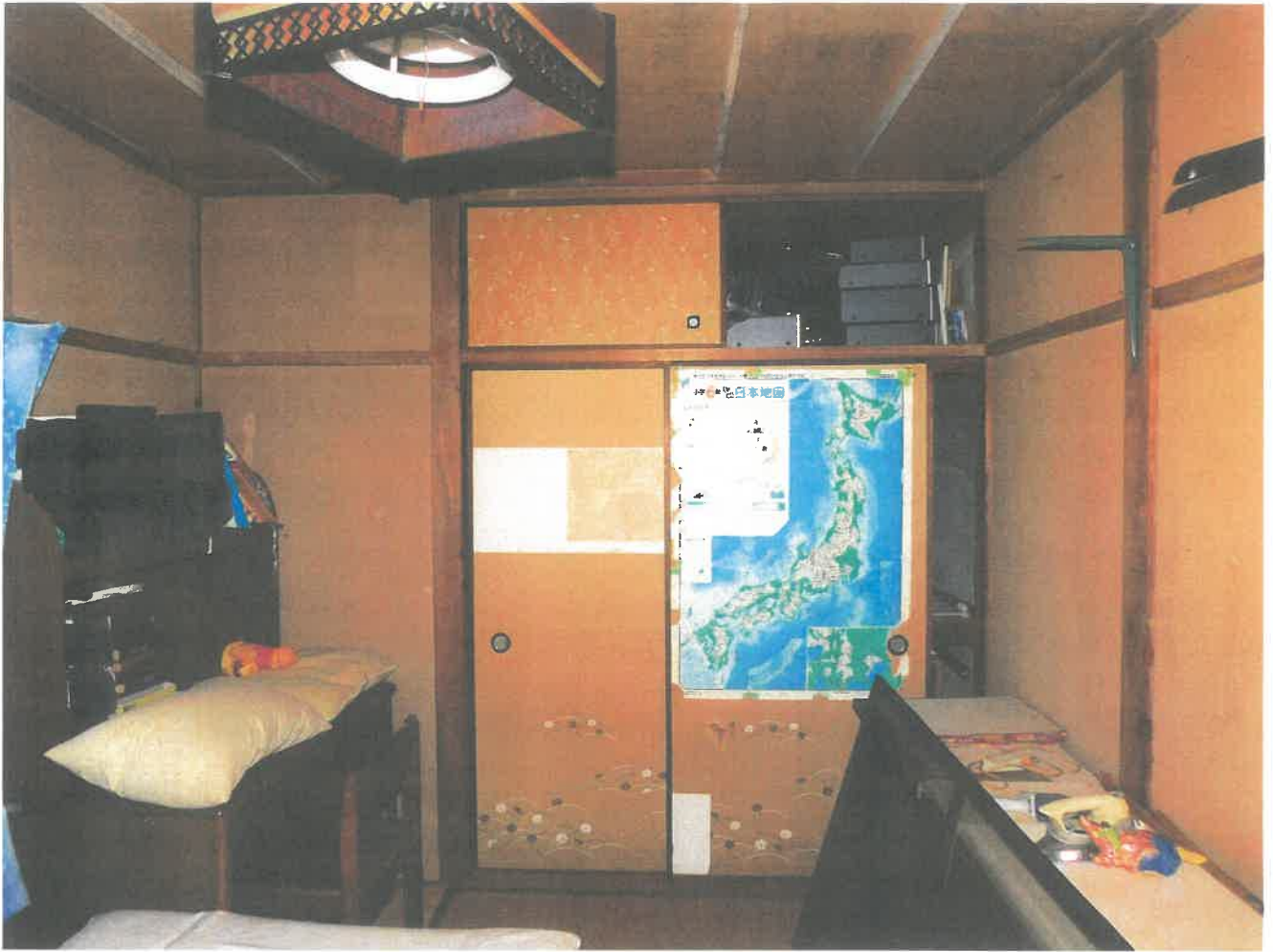


17



8

14



9



10



11



12



令和 5 年 ( 又 ) 第 112 号

令和 6 年 1 月 31 日 現地調査  
令和 6 年 2 月 5 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

一 括 価 格	
金	2,570,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,000 円
物件2 (土地)	金 1,050,000 円
物件3 (建物)	金 1,510,000 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 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	(1階増築約5.5㎡あり) 1階 約 53.09 ㎡ 2階 26.49 ㎡ 延床面積 約 79.58 ㎡
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	JR奈良線「木津」駅の南東方・道路距離約 850 m (付属資料「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(向陽台住宅)	
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 建蔽率 容積率 防火規制	市街化調整区域 60 % 200 % なし
画地条件	物件1、2併せて 南東側間口 約4 m、南西側間口約 10 m、隅切約3.8m の 概台形地 物件1と物件2の間に水路が介在する。 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南東側 側幅員 約 4.4 m の 市道 に 等高 に接する。 南西側 側幅員 約 4.4 m の 市道 に 0~1.3m高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 )  南東側道路は昭和57年に、南西側道路は昭和56年に、相楽郡木津町(現木津川市)に寄付され市道となった。山城南土木事務所での調査によれば、寄付される以前は42条1項5号道路(位置指定道路)であったところ、現在も1号道路と5号道路が共存する状態にあるとのことであった。	
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: なし (プロパンガス使用) 下水道: なし  (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	・物件1と2の間に介在する水路の上には鉄板が敷かれ、ガレージの一部として使用されている。木津川市管理課で調査したかぎり、現在有効な占用許可は無かった。ただし木津川市が管理を引き継いだ平成17年以前のことは不明であり、建物建築当初から占用許可を受けていないのか、その後更新していないのかについては不明であった。  ・物件1と2は、水路で分断されるため、両土地に跨って建物を建築することは出来ない。	

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): 昭和48年1月10日 新築 経過年数 : 約 51 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構造 : 木造 屋根 : 瓦葺 外壁 : 吹付等 内壁 : じゅらく、クロス等 天井 : 板等 床 : 畳等 設備 : 電気、プロパンガス、給排水設備
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	劣る
保守管理の状態	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	昭和46年9月7日に建築確認(確認番号46木第163号)を受けているが、完了検査はない。 物件3(建物)は、市街化調整区域に存するところ、調整区域となった年月日(木津川市は昭和46年12月28日)以前に建築確認が許可されていることから、再建築可となる可能性が高い。ただし現況建物と、同規模、同構造、同用途のものに限られ、現況建物を取り壊す前に山城南土木事務所に相談する必要がある。 第5図(建物図面)について、土地や建物の形状について、現況と一致しない部分がある。 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	29,500	0.93	0.68	0.95	20,000
2	29,500	0.93	128.57	0.95	3,350,000
計			129.25		3,370,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木津川 -17  
 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/㎡)  
 $25,300 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/85 = 29,500$   
 ◇ 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 : なし (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  
 $100/99 \times 100/90 \times 100/95 \times 100/100 = 100/85$   
 イ 個別格差 : 角地・水路介在等 (0.93)  
 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	180,000	79.58	0.05	720,000
計				720,000

#### ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。  
 よって、現価率 0.05 と査定する。

## 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	20,000	/		0
2	3,350,000	50%	法定地上権	1,680,000
計	3,370,000			1,680,000

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。

イ 土地利用権： 物件1は水路で分断されるため法定地上権は及ばない。

### 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	20,000	0	/	90%	70%	10,000
2	3,350,000	-1,680,000	/	90%	70%	1,050,000
3	720,000	+1,680,000	100%	90%	70%	1,510,000
一 括 価 格 (合計)						2,570,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市街化区域でなく需要が低いこと等を考量した

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 ( 木津川-17 )  
所 在 : 木津川市鹿背山西大平6番外  
価 格 : 25,300 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR奈良線「木津」駅の 北東 方、道路距離約 1.9 km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 614 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道有  
接 面 街 路 : 北西方 3.2 m 市道  
用途指定等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)  
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)  
物件1(土地): 19,647 円  
物件2(土地): 3,715,030 円  
物件3(建物): 783,980 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   | 木津川市木津片山                         |
|   | 地 番   | 112番11                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 0.68平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 木津川市木津片山                         |
|   | 地 番   | 114番4                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.57平方メートル                     |
| 3 | 所 在   | 木津川市木津片山 114番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 114番4                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 47.59平方メートル<br>2階 26.49平方メートル |

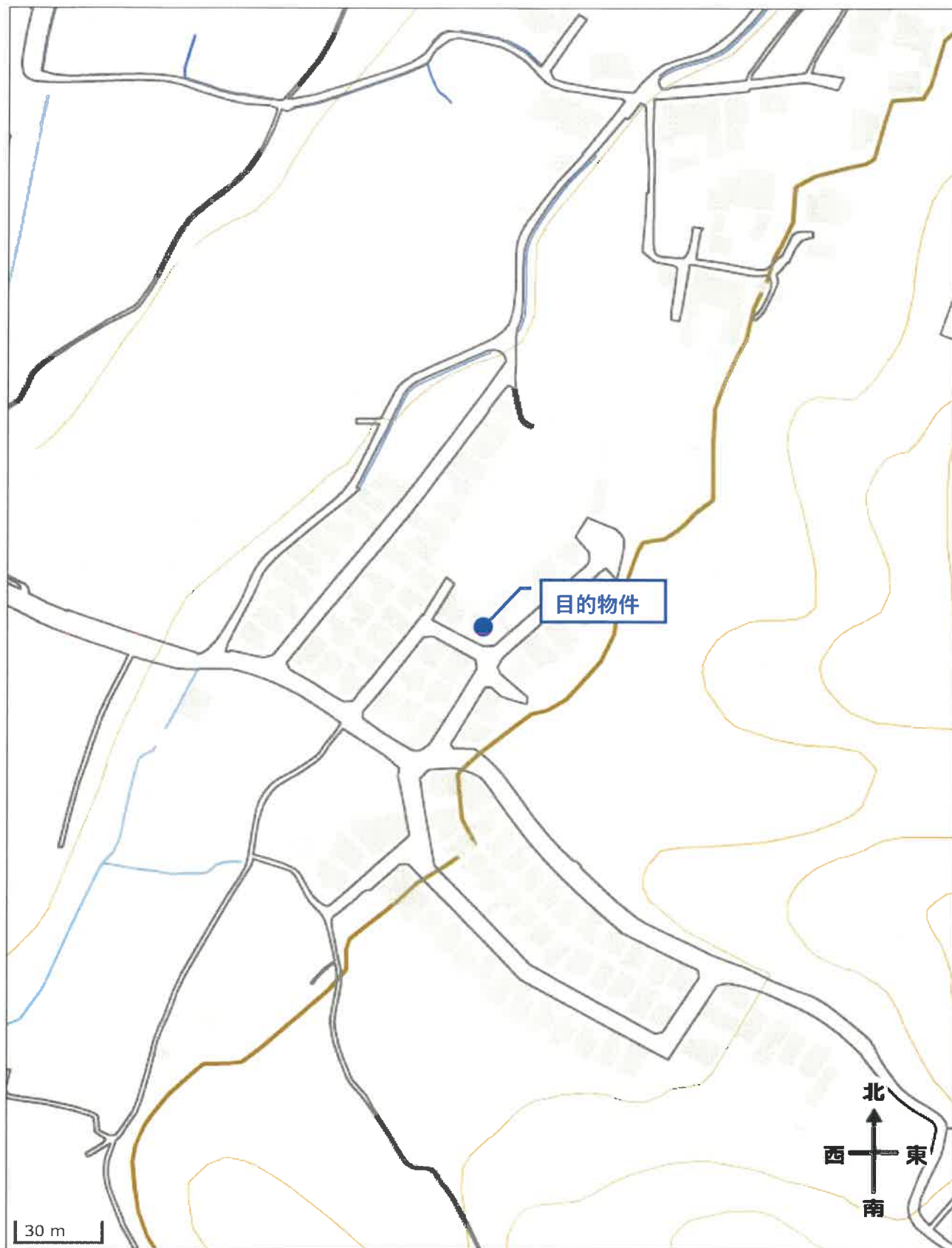




出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

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