

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 杉 山 明 寿

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 城陽市寺田高田 40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.78平方メートル
2階 77.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 6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

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 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 城陽市寺田高田 40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.78平方メートル
2階 77.41平方メートル |



令和 5 年 (ケ) 第 139 号
(物件 1～3)
令和 6 年 1 月 19 日 受理
令和 6 年 3 月 1 日 提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 吉岡正則

(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 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 城陽市寺田高田 40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.78平方メートル
2階 77.41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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
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"/> 主である建物 <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 <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">種類：</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">構造：</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">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 診療所 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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 2px;">支部</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年()</td> <td style="padding: 2px;">第</td> <td style="padding: 2px;">号</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">保管開始日</td> <td style="padding: 2px;">令和</td> <td style="padding: 2px;">年</td> <td style="padding: 2px;">月</td> <td style="padding: 2px;">日</td> <td></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 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

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 2		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に, 下記目的外建物を所有し, 占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し, 占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が公衆用道路として提供している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	<div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日 </div>	
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)		
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 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

■ 物件 1 土地の状況

- 1 物件 1 土地は、物件 3 建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、物件 1 土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。

■ 物件 2 土地の状況

- 1 物件 2 土地は、物件 1 に東側で接面し、公衆用道路に供されている。
- 2 現地を概測すると、物件 2 土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。

■ 物件 3 建物の状況

- 1 物件 3 建物は、医師である所有者の姓を冠した名称の診療所である。
- 2 物件 3 建物を概測したところ、形状等はほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、床面積は登記面積と概ね一致した。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者の従業者	目的物件は、所有者が診療所として使用しており、誰にも貸していません。

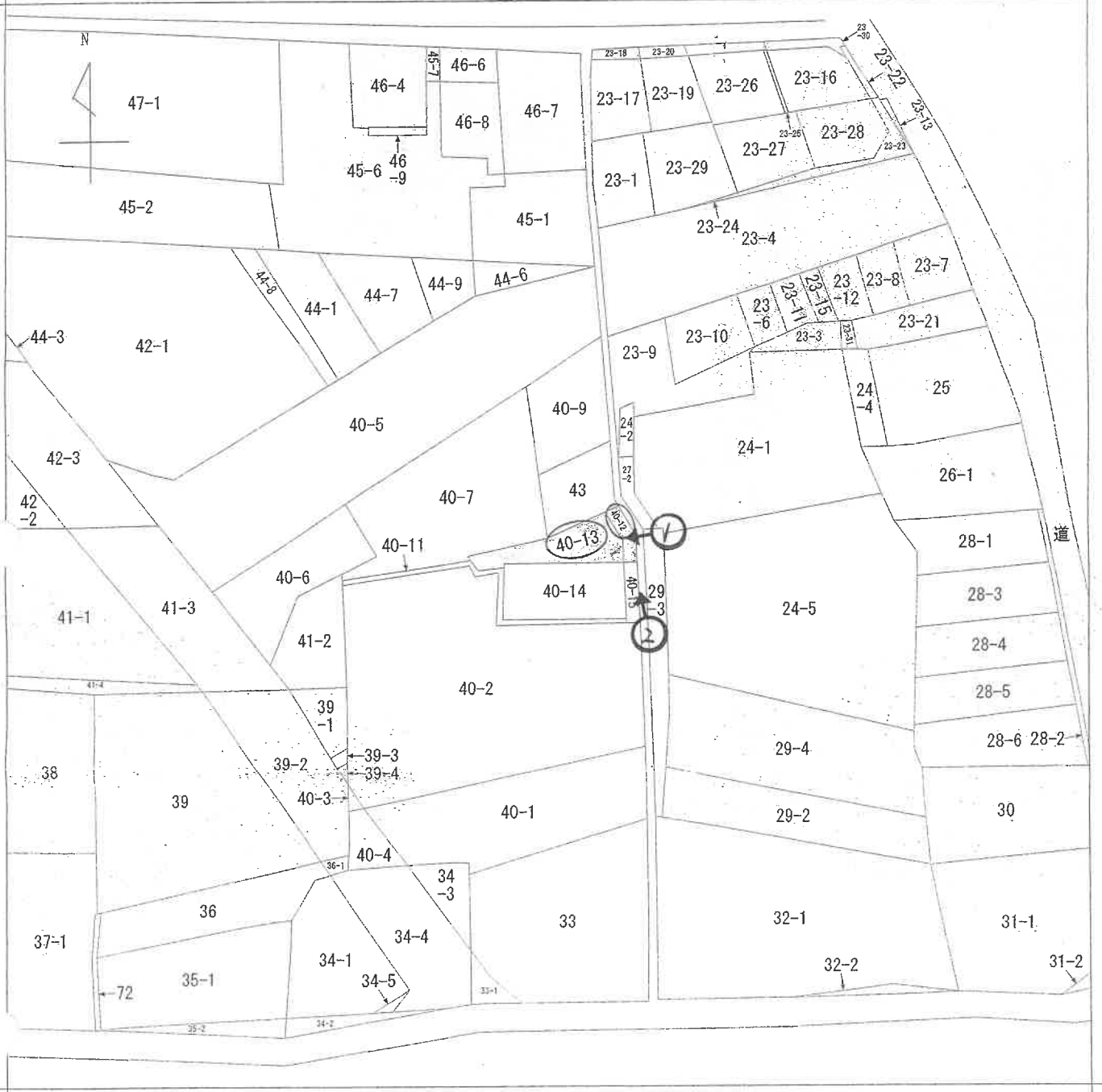
執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的物件は所有者が診療所として使用し、占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から 2、3 ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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 1月22日 15:15-15:30	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年 1月25日 : - :	当庁	所有者あて照会文書送付
6年 2月 5日 14:40-15:15	物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者の従業者と面接
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 2月 5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。		
<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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

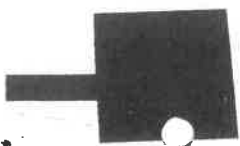
地番区域見出
寺田高田

請求部	所在	城陽市寺田高田		地番	40番13	
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
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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5年12月13日
京都地方法務局宇治支局
登記官

地図整理番号: M14625
(1/1)



登記年月日：平成20年8月21日

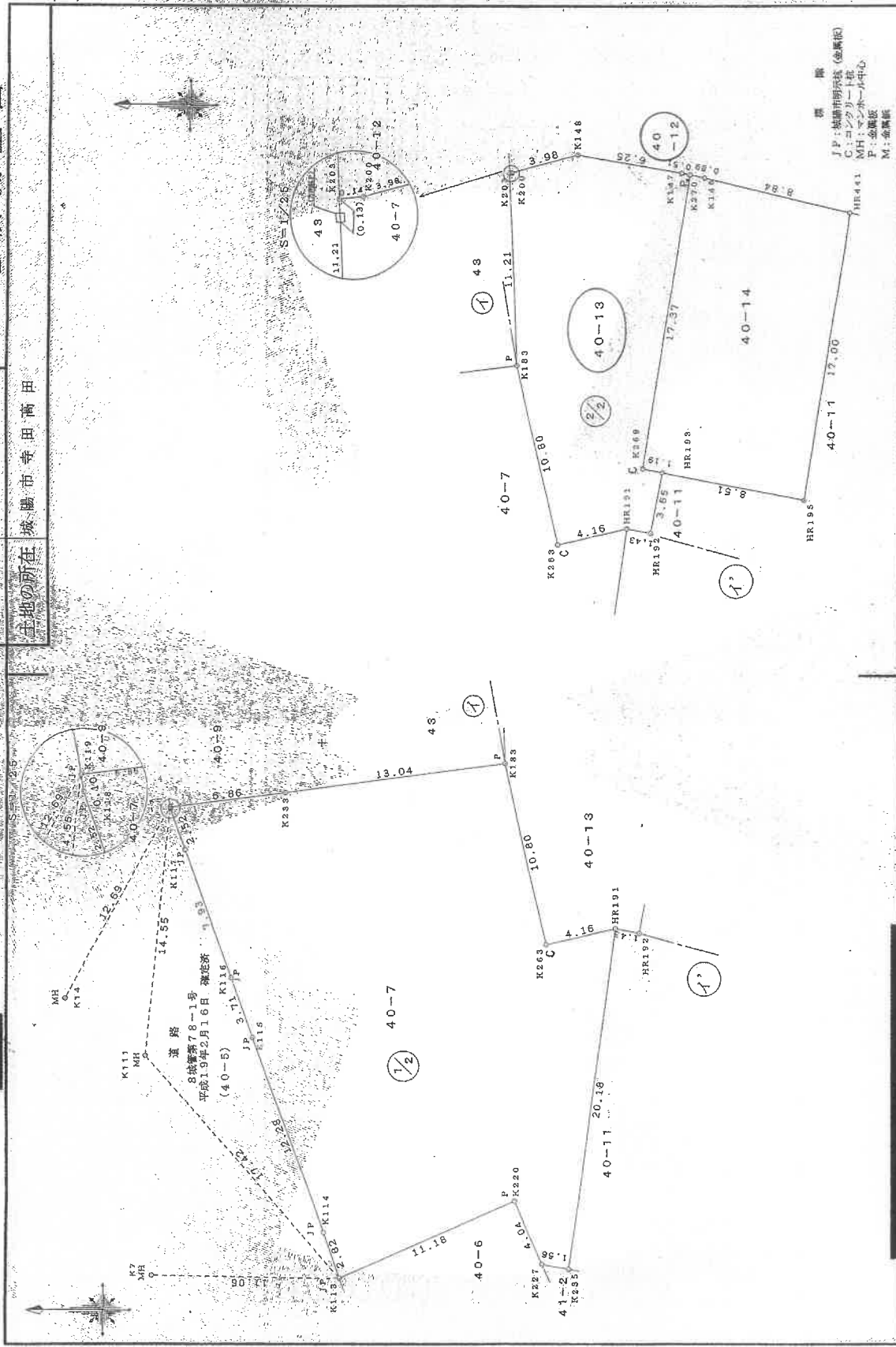
令和5年12月13日 京都地方気務局学芸支局

登記簿

地図整理番号：M14626 (1/2)

0041245 所在地 土地積測量

地番 40-7:40-10:40-14
土地の所在 城陽市寺田高田



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。
令和5年12月13日 京都府土地院宇治支局 登記官

0041246 土地積測量図
土地積測量図

地番

土地の所在 城陽市寺田高田

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
K113	84.224	81.459	157.245208	1.897	0.833	61.635336
K220	73.392	85.973	-285.024452	-3.954	-3.954	-285.024452
K227	72.388	82.292	1397.391186	19.738	19.738	1397.391186
K335	70.797	82.019	1299.116520	9.885	9.885	656.716620
HR181	68.120	105.030	656.716620	8.788	-2.604	-227.954160
K183	74.615	111.615	656.716620	8.788	-2.470	-232.995100
K233	87.540	105.878	656.716620	8.788	-2.470	-232.995100
K119	94.349	109.011	-91.048786	-0.965	-0.965	-91.048786
K118	94.930	108.918	-91.048786	-0.965	-0.965	-91.048786
K117	93.475	106.541	-916.989750	-9.810	-9.810	-916.989750
K116	90.725	99.103	-990.444825	-10.917	-10.917	-990.444825
K115	89.432	95.624	-1341.211704	-14.997	-14.997	-1341.211704
K114	85.185	84.106	-1806.645525	-14.165	-14.165	-1806.645525
合計			515.2189055			516.21
合計面積						516.21 m ²

求積表

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
K269	67.201	105.594	-17.385	-17.385	-17.385	-1169.289385
HR193	66.1033	105.367	-1.852	-1.852	-1.852	-122.293116
HR195	57.671	103.742	16.188	16.188	16.188	874.759788
HR441	58.018	120.535	18.929	18.929	18.929	1035.933922
K146	69.616	122.671	141.099972	3.917	3.917	141.099972
K270	64.490	122.752	-16.977	-16.977	-16.977	-1094.848730
合計			166.8524545			166.85
合計面積						166.85 m ²

座標一覧表 (印刷高)

点名	X座標	Y座標	備考
K7	95.288	81.646	マンホールの中心
K14	100.510	97.915	マンホールの中心
K111	95.796	94.530	マンホールの中心

(任意座標)

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) X _n
K263	72.172	101.090	-9.586	-9.586	-9.586	-691.768920
HR191	68.120	102.030	46.321600	0.680	0.680	46.321600
HR192	66.707	101.770	222.601259	3.337	3.337	222.601259
HR193	66.033	105.367	252.510192	3.824	3.824	252.510192
K269	67.201	105.594	1168.285935	17.385	17.385	1168.285935
K270	64.490	122.752	1113.161899	17.261	17.261	1113.161899
K147	64.989	122.385	73.242803	1.127	1.127	73.242803
K148	71.155	123.879	-2.134660	-0.030	-0.030	-2.134660
K200	74.995	122.895	-80.094690	-1.068	-1.068	-80.094690
K203	79.137	122.311	-842.285770	-11.210	-11.210	-842.285770
K183	74.615	111.615	-1639.712415	-21.721	-21.721	-1639.712415
合計			180.4345930			180.43
合計面積						180.43 m ²

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(印刷高)

A4判に縮小

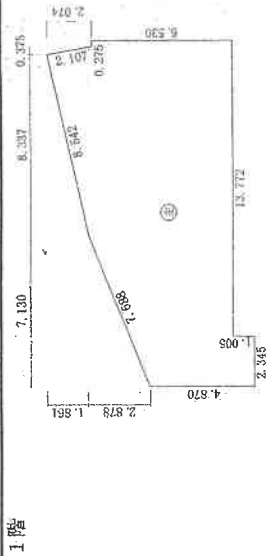
登記年月日：平成21年4月23日

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。
 令和5年12月13日 京都地方裁判所宇治支部

各階平面図

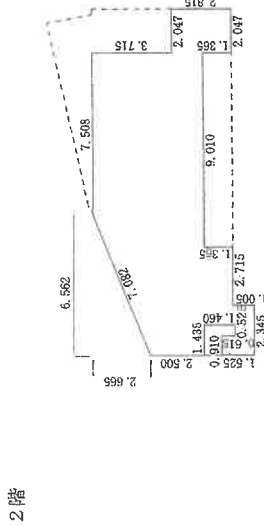
建築物図面

家屋番号 40番13
 建築物の所在 城陽市寺田高田40番地13



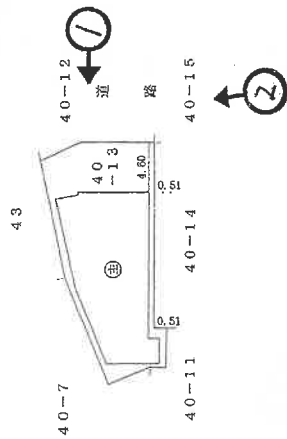
求積表

2.345 × 4.870	=	11.420150
13.772 × 3.865	=	53.228780
(16.117 + 9.514) × 2.665 / 2 =		34.1533075
(9.239 + 8.673) × 0.213 / 2 =		1.907628
8.673 × 1.861 / 2 =		8.0702265
合計		108.7800920
床面積		108.78 ㎡



求積表

1.435 × 0.910	=	1.306850
0.910 × 2.370	=	2.156700
0.910 × 0.615	=	0.559650
2.715 × 1.365	=	3.705975
2.047 × 2.815	=	5.762305
7.508 × 5.165	=	38.778820
(5.165 + 2.500) × 6.562 / 2 =		25.148865
合計		77.418165
床面積		77.41 ㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

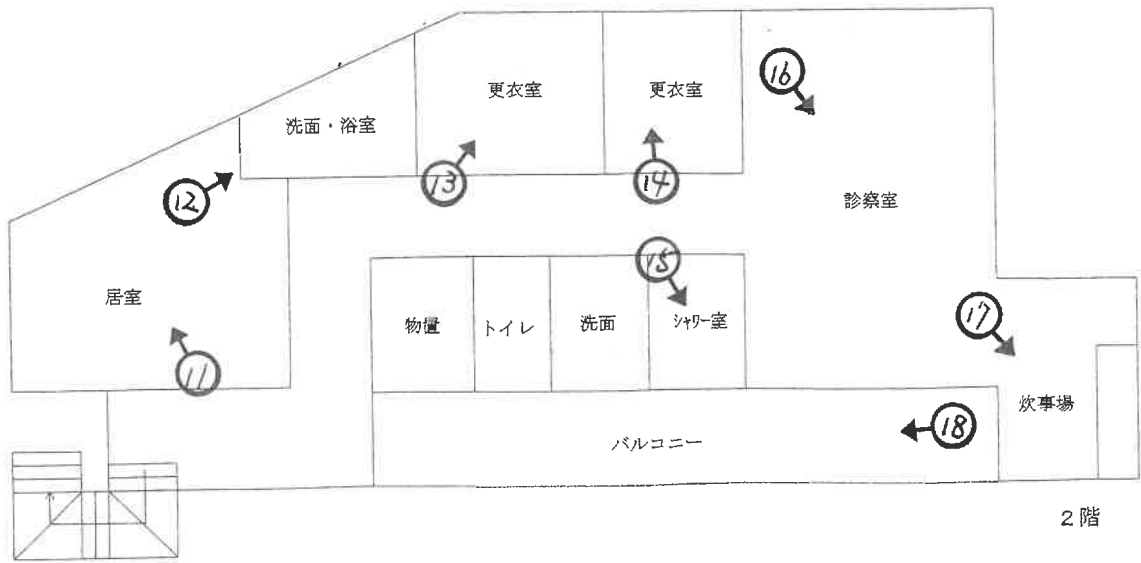
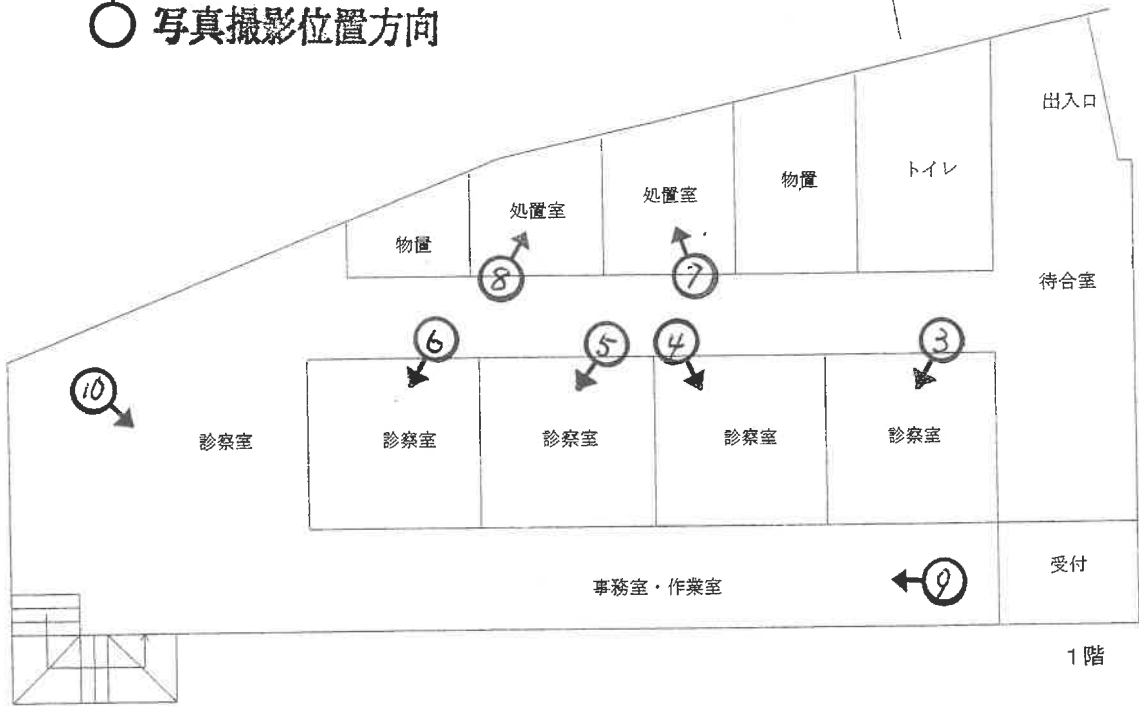
平成21年4月22日作成

作成者

申請人

建物見取図

↑
○ 写真撮影位置方向





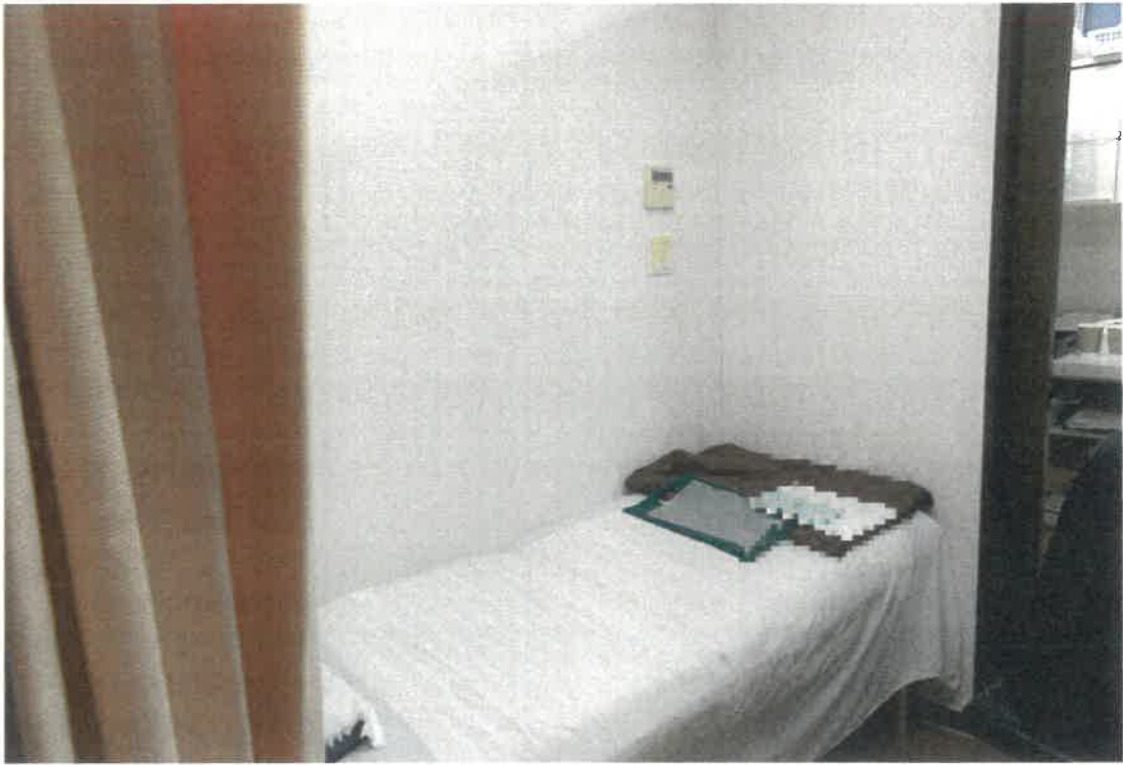
/



2



3



4



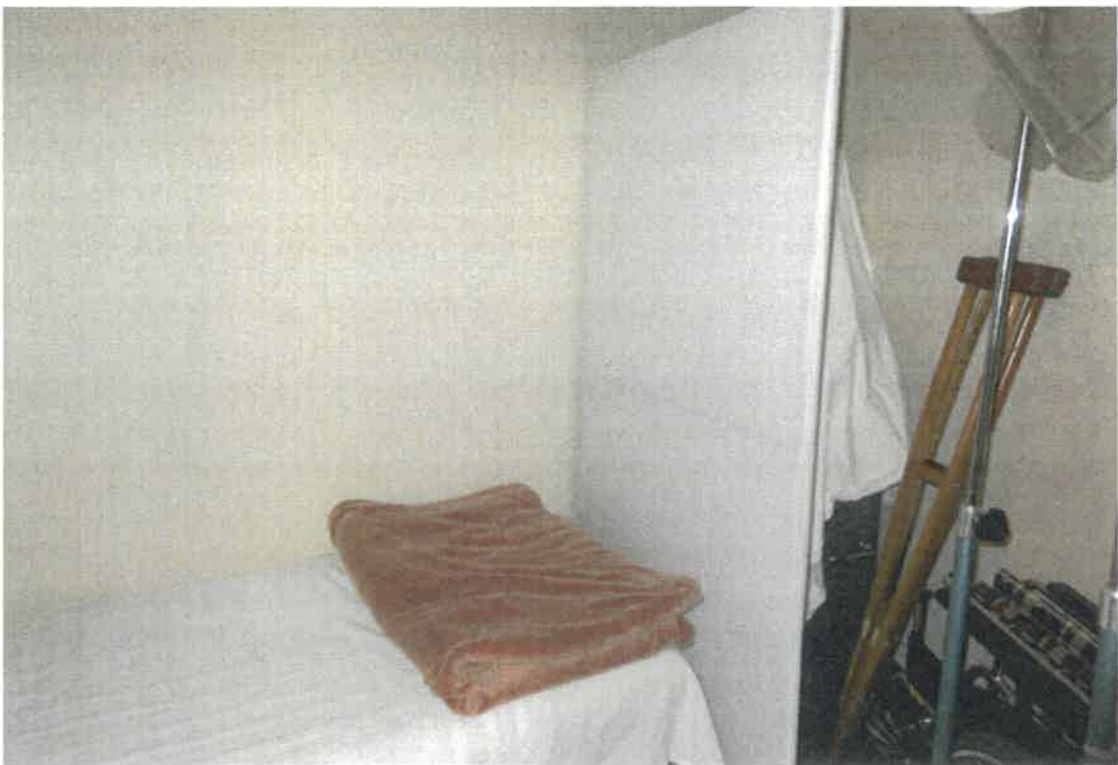
5



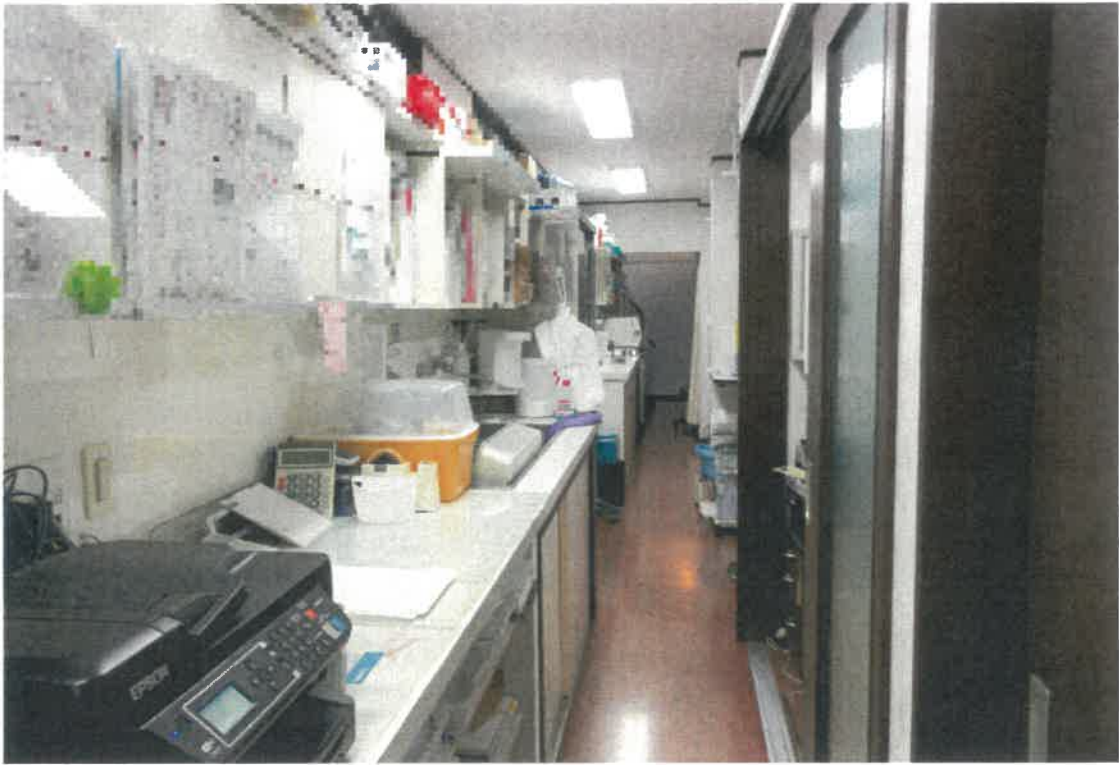
6



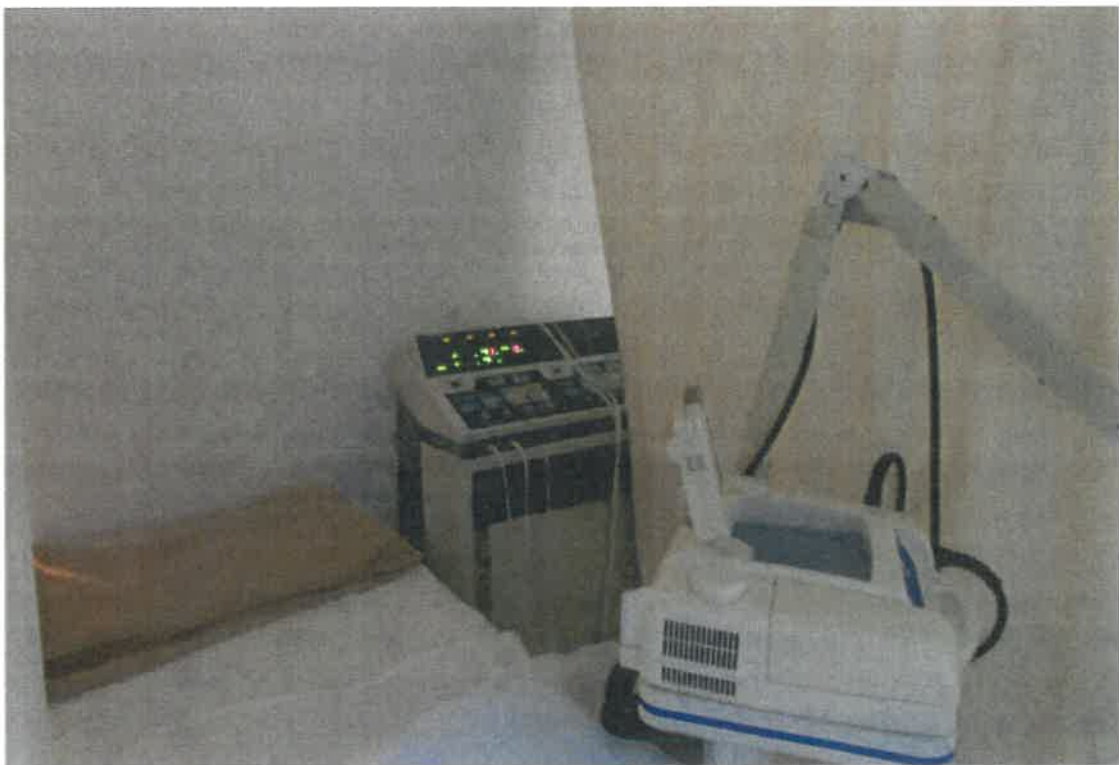
7



8



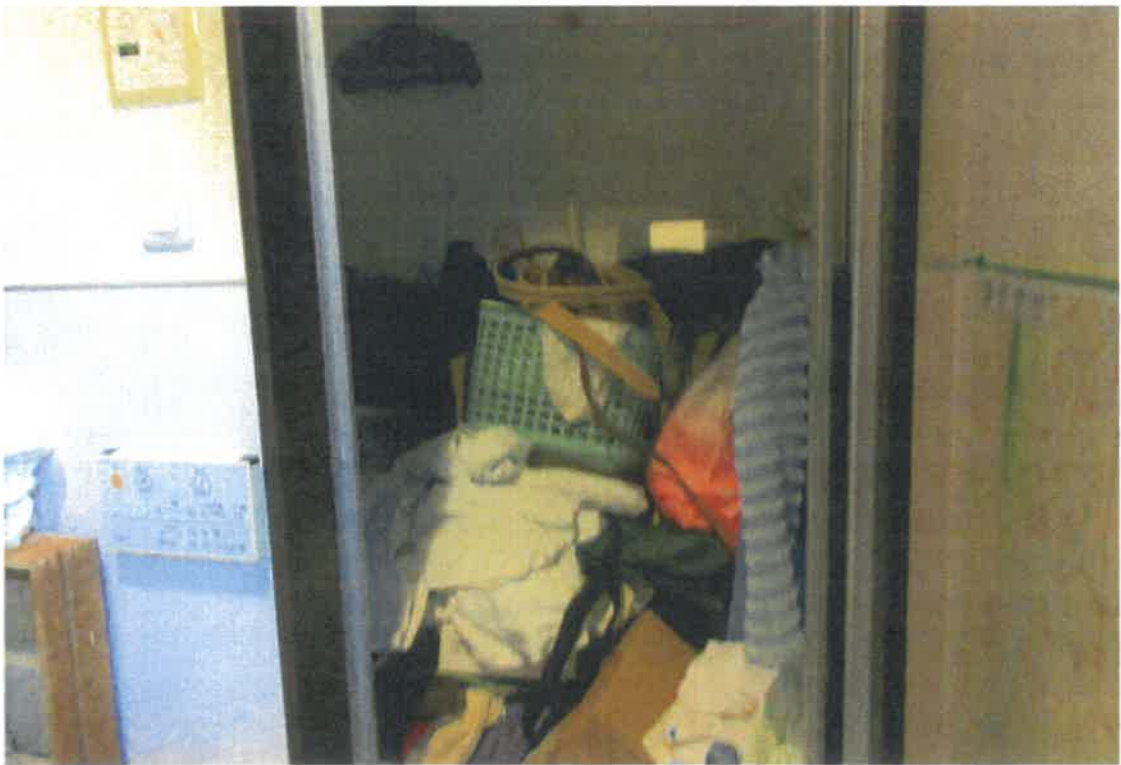
9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 5 年 (ケ) 第 139 号
令和 6 年 2 月 5 日 現地調査
令和 6 年 3 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野正也

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	18,850,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,540,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (建物)	金	14,300,000	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。また、物件2の内訳価格は私道敷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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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」	「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奈良線「城陽」駅の南西方・道路距離約 300 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅、店舗等が混在する地域	
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種住居地域 (一部第2種住居地域) 60 % 200 % 準防火地域 20 m 第3種高度地区
画地条件	間口 約10.9 m、奥行約 22 mの 概台形地	
接面道路の状況	東側幅員 約 5.3 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法上 非道路)	
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	接面私道は建築基準法上非道路であるが、物件3建物は建築基準法第43条第2項第2号の適用により(建築当時は第43条但書)、建築確認を得ている。 物件2は、物件1が接面する私道敷である。	

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21年4月1日 新築 経 過 年 数 : 約 15 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、リノリウム等 設 備 : 電気、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: 診療所 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。

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) 建付地等価格 (物件1、2)

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	97,400	0.97	180.43	0.95	16,190,000
2	97,400	0.01	19	1.00	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 城陽 -3
 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/㎡)
 $90,400 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/91 = 97,400$
 ◇ 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 (1.02)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/98 \times 100/95 \times 100/100 = 100/91$
 イ 個別格差 : (物件1) 形状 方位等 (0.97)
 (物件2) 私道敷 (0.01)
 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	186.19	0.32	10,720,000
計				10,720,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 15 年、経済的残存耐用年数 15 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。
 $現価率 = \{ 残価率 0.05 + (1 - 0.05) \times 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 \} \times (1 - 観察減価 0.40)$
 $= 0.32$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	16,190,000	60%	法定地上権	9,710,000

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60%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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	16,190,000	-9,710,000	/	100%	70%	4,540,000
2	20,000	0	/	100%	70%	10,000
3	10,720,000	+9,710,000	100%	100%	70%	14,300,000
一括価格(合計)						18,850,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (城陽-3)
所 在 : 城陽市寺田中大小72番5
価 格 : 90,400 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「寺田」駅の 東 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 262 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 東方 3 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地): 11,740,940 円
物件2(土地): 非課税
物件3(建物): 9,298,835 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 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市寺田高田 |
| | 地 番 | 40番12 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 19平方メートル |
| 3 | 所 在 | 城陽市寺田高田 40番地13 |
| | 家屋 番号 | 40番13 |
| | 種 類 | 診療所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 108.78平方メートル
2階 77.41平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示城陽-3



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

