

## 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 2月12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 7年 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 7年 8月 1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 7年 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 2月12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)
1~13☆	15,740,000 12,592,000	一括	3,148,000	272,525	0
1	630,000				
2	1,750,000				
3	210,000				
4	70,000				
5	20,000				
6	740,000				
7	240,000				
8	1,020,000				
9	7,270,000				
10	2,600,000				
11	540,000				
12	140,000				
13	510,000				
備考	*物件11~13について買受適格証明書が必要です				



物 件 目 録

- |   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番1<br>宅地<br>95.12平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番2<br>宅地<br>265.18平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番5<br>宅地<br>31.21平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番6<br>宅地<br>10.67平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番7<br>宅地<br>3.97平方メートル   |



## 物 件 目 録

- 6 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番10  
地 目 宅地  
地 積 111.92平方メートル
- 7 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番11  
地 目 宅地  
地 積 35.70平方メートル
- 8 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地  
家屋 番号 45番2の1  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 54.56平方メートル  
(現況)  
種 類 農業用倉庫  
所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地9
- 9 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地1  
家屋 番号 45番2の2  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建



## 物 件 目 録

- |         |           |                          |
|---------|-----------|--------------------------|
| 床面積     | 1階        | 120.98平方メートル             |
|         | 2階        | 120.98平方メートル             |
| 10 所 在  | 京田辺市草内南垣内 | 45番地2、45番地5              |
| 家屋番号    | 45番5      |                          |
| 種類      | 居宅        |                          |
| 構造      | 鉄骨造陸屋根2階建 |                          |
| 床面積     | 1階        | 91.10平方メートル              |
|         | 2階        | 72.00平方メートル              |
| (現況)    |           |                          |
| 床面積     | 1階        | 約113.10平方メートル            |
|         | 2階        | 72.00平方メートル              |
| 所 在     | 京田辺市草内南垣内 | 45番地5、45番地8、45番地9、45番地10 |
| ☆11 所 在 | 京田辺市草内南垣内 |                          |
| 地 番     | 45番       |                          |
| 地 目     | 畑         |                          |
| 地 積     | 739平方メートル |                          |
| ☆12 所 在 | 京田辺市草内南垣内 |                          |
| 地 番     | 45番8      |                          |
| 地 目     | 田         |                          |
| 地 積     | 21平方メートル  |                          |

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

☆13 所 在 京田辺市草内南垣内

地 番 45番9

地 目 田

地 積 77平方メートル

(現況)

地 目 宅地



## 物 件 明 細 書

令和 6年11月20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1～13】

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1～13】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8, 10】

本件所有者が占有している。

【物件番号9】

税理士法人パートナーズが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

---

---

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番1<br>宅地<br>95.12平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番2<br>宅地<br>265.18平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番5<br>宅地<br>31.21平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番6<br>宅地<br>10.67平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番7<br>宅地<br>3.97平方メートル   |



物 件 目 録

- 6 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番10  
地 目 宅地  
地 積 111.92平方メートル
- 7 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番11  
地 目 宅地  
地 積 35.70平方メートル
- 8 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地  
家屋 番号 45番2の1  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 54.56平方メートル  
(現況)  
種 類 農業用倉庫  
所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地9
- 9 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地1  
家屋 番号 45番2の2  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建



## 物 件 目 録

- 床面積 1階 120.98平方メートル  
2階 120.98平方メートル
- 10 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地5
- 家屋番号 45番5
- 種 類 居宅
- 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
- 床面積 1階 91.10平方メートル  
2階 72.00平方メートル
- (現況)
- 床面積 1階 約113.10平方メートル  
2階 72.00平方メートル
- 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地5、45番地8、45番地9、45番地10
- 11 所 在 京田辺市草内南垣内
- 地 番 45番
- 地 目 畑
- 地 積 739平方メートル
- 12 所 在 京田辺市草内南垣内
- 地 番 45番8
- 地 目 田
- 地 積 21平方メートル

(現況)



物 件 目 録

地 目 宅地

13 所 在 京田辺市草内南垣内

地 番 45番9

地 目 田

地 積 77平方メートル

(現況)

地 目 宅地



令和6年(ケ)第141号  
(物件1～13)  
令和6年9月25日受理  
令和6年11月6日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所  
執行官 小 寺 雅 之

(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 | 京田辺市草内南垣内    |
|   | 地 | 番 | 45番1         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 95.12平方メートル  |
| 2 | 所 | 在 | 京田辺市草内南垣内    |
|   | 地 | 番 | 45番2         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 265.18平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 京田辺市草内南垣内    |
|   | 地 | 番 | 45番5         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 31.21平方メートル  |
| 4 | 所 | 在 | 京田辺市草内南垣内    |
|   | 地 | 番 | 45番6         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 10.67平方メートル  |
| 5 | 所 | 在 | 京田辺市草内南垣内    |
|   | 地 | 番 | 45番7         |
|   | 地 | 目 | 宅地           |
|   | 地 | 積 | 3.97平方メートル   |



物 件 目 録

- 6 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番10  
地 目 宅地  
地 積 111.92平方メートル
- 7 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番11  
地 目 宅地  
地 積 35.70平方メートル
- 8 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地  
家屋 番号 45番2の1  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 54.56平方メートル
- 9 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地1  
家屋 番号 45番2の2  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 120.98平方メートル  
2階 120.98平方メートル
- 10 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地5





## 物 件 目 録

	家屋 番号	45番5
	種 類	居宅
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 91.10平方メートル 2階 72.00平方メートル
11	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番
	地 目	畑
	地 積	739平方メートル
12	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番8
	地 目	田
	地 積	21平方メートル
13	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番9
	地 目	田
	地 積	77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1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路( ) <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	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件9														
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"/> 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 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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を事務所として使用している <input checked="" 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	「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 checked="" 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

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3～7、12、13														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3～7、12、13) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> ( )														
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	「その他の事項」のとおり														
<b>建物</b>	物件10														
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約113.10㎡														
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	「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

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2～5、13														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2～5、13) <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	「その他の事項」のとおり														
建物	物件8														
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異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：(農業用)倉庫 <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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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(農業用)倉庫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	「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;"> <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 checked="" 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

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11
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 畑(物件11) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 <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"/> 上記の者が畑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 <input type="checkbox"/>
その他の事項	「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 [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ]
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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件9関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■税理士法人パートナーズ	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 ■事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■建物所有者 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26(2014)年4月18日	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成26(2014)年4月18日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	<input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日から <input type="checkbox"/> 年 <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 日まで 年間 □期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	賃料・支払時期等	毎月 金4万円(毎月10日限り当月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( )分 ( )円 <input type="checkbox"/> 相殺( )分 ( )円
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 ( )円 □保証金 ( )円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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

(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 物件1、4、7の土地は、北側で建築基準法上の道路(市道)に接面している。
- 2 物件1～7の土地および物件11～13の土地(全ての土地)は市街化調整区域内に存在するため、農家資格を持っていないと、建物の建築ができない。建物の使用についても、原則として農家資格がないと使えない。  
都市計画法の線引き前(京田辺市では昭和46年12月28日)に建っていた建物であれば、買受人に農家資格がなくても、同種同規模同用途であれば建て替えが認められる。物件10の建物は、昭和48年に新築されているが、都市計画法の線引き以前の既存建物の建て替えによって、市街化調整区域内でも建築が認められたと思われる。
- 3 物件3、4、5の土地は、物件8、9および物件10の建物に出入りするための共用通路となっている。
- 4 物件12、13の土地は、公簿上「田」とされているが、現況は「宅地」である。
- 5 物件8の建物は、物件13の土地の北側の一部を占有している。
- 6 物件10の建物は、物件12および13の土地の北側の一部を占有している。
- 7 物件10の建物は、所有者によると、アスベストを使用して建築されている。
- 8 物件10の建物の1階南側に増築部分約22㎡がある。
- 9 物件8の建物の種類は、公簿上「事務所」とされているが、現況「(農業用)倉庫」である。

(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	物件9の建物は、税理士法人パートナーズに賃貸しています。賃料は月額4万円で、当月10日までに当月分の家賃の支払いを受けています。 物件10の建物は、アスベストを含有しています。また、現在、誰も建物に居住していません。 物件8の建物内外に存在する農業用機械等は合同会社DNSが所有する物ですが、使用料のやり取りはありません。 10年程前に、物件11～13の土地を「田」から「畑」にする際に建築残土を用いましたが、土壌汚染はありません。
京田辺市農業委員会	物件11～13の土地は、農地法上の農地(農振地域内かつ11は農用地区域内、12・13は農用区域外の土地)です。地上権等使用及び収益を目的とする権利の設定に関する許可や転用許可はありません。原状回復命令が発せられる見込みもありません。当該農地への進入路がありません。

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件8の建物は、所有者が(農業用)倉庫として使用している。
- 2 物件9の建物は、所有者から賃借して、税理士法人パートナーズが事務所として使用している。
- 3 物件10の建物は、所有者が居宅として占有している。
- 4 物件11の土地は、所有者が畑として使用している。
- 5 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、4ページないし8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
6年9月26日 17:20-17:40	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談、照会書交付
6年10月21日 10:50-12:00	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
6年10月23日 12:50-12:55	京都地方法務局	法人登記現在事項全部証明書交付申請
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり





登記年月日：令和2年12月15日

令和6年6月21日 京都地方公務局宇治支局

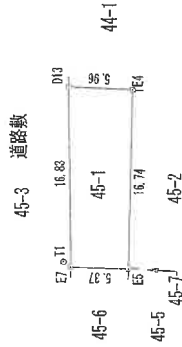
地積測量図

地番	45-1
土地の所在	京田辺市草内南埋内

求積表

地番	45-1			
測点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
E7	999.302	999.486	-5.964	-5581.195744
E8	993.993	999.320	-5.766	-5762.125248
E4	993.596	1016.069	6.564	5663.409116
D13	999.557	1016.330	5.766	5980.159180
総面積				190.245704
面積				95.1229520
地積				95.12 m <sup>2</sup>

測量年月日 2020年12月1日



点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	金属板
T2	976.420	1000.055	金属板

縮尺 1/500

申請人

(令和2年12月1日作成)

作成者

登記年月日：令和2年12月15日

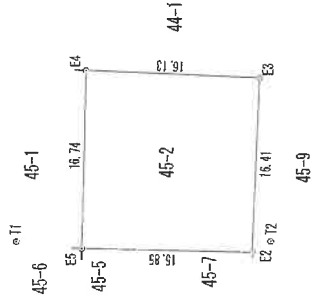
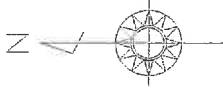
地積測量図

地番	45-2
土地の所在	京田辺市草内南堀内

求積表

地番	45-2				
測点名	地界標	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
E5		993.999	993.329	-15.462	-1541.916256
E2		976.144	993.959	-16.517	-1649.809005
E3		977.476	1015.363	15.462	15693.369016
E4		993.596	1016.059	16.517	16392.411673
合面積					533.378930
面積					266.189465
地積					266.18

測量年月日 2020年12月1日



点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	合面積
T2	976.420	1000.055	合面積

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作成者 [Redacted] (令和2年12月1日作成)

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6年6月21日 京都地方法務局宇治支局

登記官

登記年月日：令和2年12月15日

令和6年6月21日 京都府方法務局宇治支局

登記号

A4判に縮小

地積測量図

地番 45-5、45-10

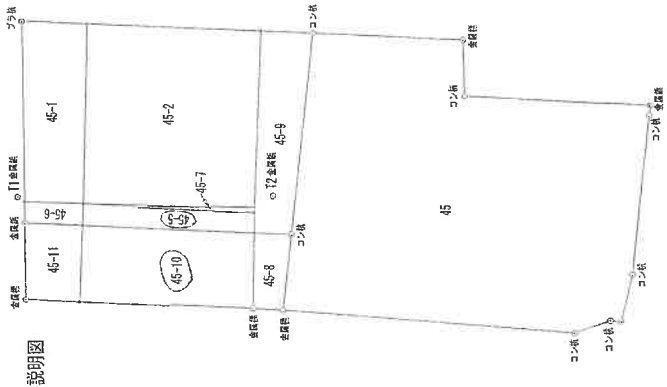
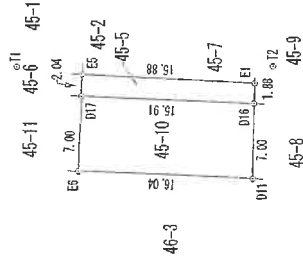
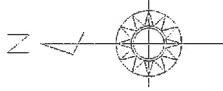
土地の所在 京田辺市草内南垣内

求積表

地番 45-5				
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
D17	994.072	997.287	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
			-15.321	-15778.07627
D16	978.172	996.573	-15.939	-15984.37647
E1	978.133	998.457	15.821	15756.36197
E5	993.993	999.328	15.939	15928.28892
倍面積				62.422515
面積				31.2112575
地積				31.21 m <sup>2</sup>

地番 45-10				
測点名	X座標	Y座標	X座標	Y座標
E6	994.342	990.287	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
			-15.754	-15600.981398
D11	978.316	989.558	-16.170	-16001.316589
D16	978.172	996.573	15.754	15700.01042
D17	994.072	997.287	16.170	16125.130799
倍面積				223.843374
面積				111.9216870
地積				111.92 m <sup>2</sup>

合計地積 143.13m<sup>2</sup>



説明図

測量年月日 2020年12月1日

点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	金銀塔
T2	976.420	1000.055	金銀塔

作成者

(令和2年12月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図

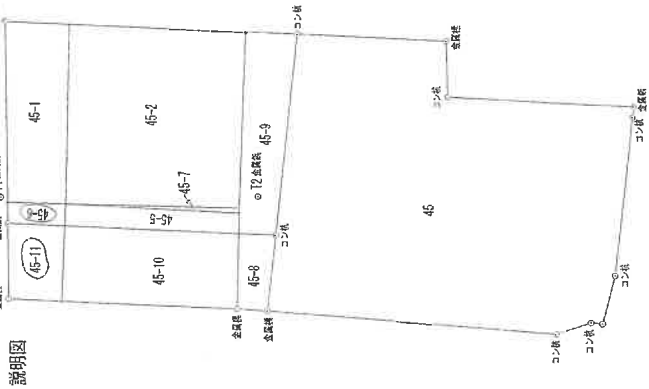
地番	45-6、45-11
土地の所在	京田辺市草内南垣内

求積表

45-6				
測点名	境界標種	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
D14	境界標種	990.339	997.523	-5.200
D17	金剛柱	994.072	997.257	-5.346
E5		983.993	989.328	5.290
E7		990.362	989.495	5.346
総面積				21.357764
面積				10.6768820
地積				10.67 m <sup>2</sup>

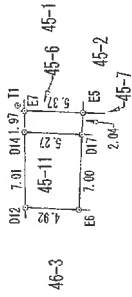
45-11				
測点名	境界標種	X座標	Y座標	$Y(X_{n+1}-X_n-1)$
D12	境界標種	989.258	990.507	-4.997
E5		994.342	990.257	-5.186
D17		994.072	997.257	4.997
D14		990.339	997.523	5.186
総面積				71.408556
面積				35.7027180
地積				35.70 m <sup>2</sup>

合計地積 46.37m<sup>2</sup>



説明図

45-3 道路敷



A4判に縮小

測量年月日	2020年12月1日
-------	------------

点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	金剛柱
T2	976.420	1000.055	金剛柱

作成者

申請人

縮尺 1/500

(令和2年12月1日作成)

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6年6月21日 京都府地方務局宇治支局

登記官

令和6年6月21日 京都地方方法務局宇治支局 登記官

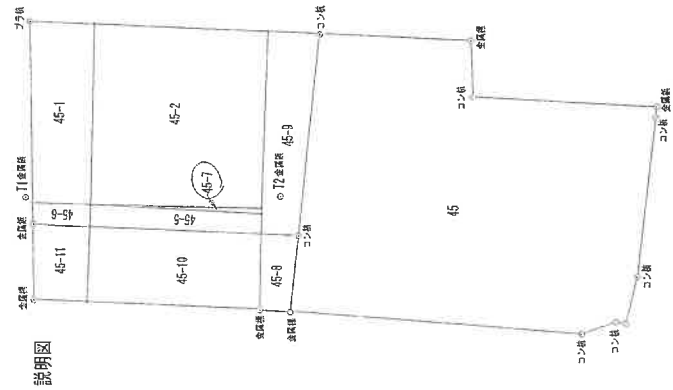
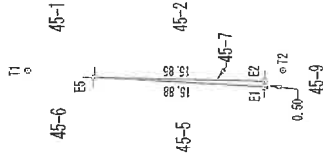
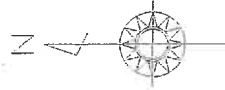
地積測量図

地番 45-7  
土地の所在 京田辺市草内南垣内

求積表

測点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	Y(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )
E1	978.153	998.467	-15.849	-15824.54993	
E2	976.144	998.359	15.840	15891.489740	
E5	993.983	899.328	-0.011	-10.992888	
估面積				7.952139	
面積				3.9760695	
地積				3.97 m <sup>2</sup>	

測量年月日 2020年12月1日



点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	宗庫柱
T2	976.420	1000.055	金庫柱

縮尺 1/500

申請人 [Redacted]

(令和2年12月1日作成)

作成者 [Redacted]

登記年月日：令和2年12月15日

令和6年6月21日 京都府地方事務局宇治支局

登記官

地積測量図

地番 45, 45-8, 45-9

土地の所在 京田辺市草内南垣内

求積表

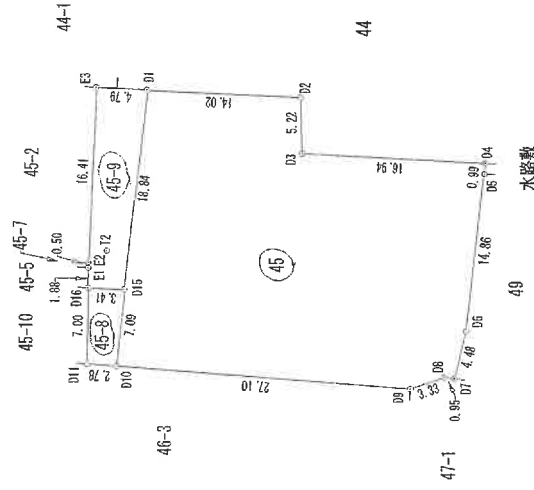
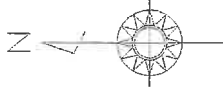
地番	境界標種	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
45	測点名				
	D10	976.539	999.372	26.245	25966.06840
	D15	974.760	996.420	-2.849	-2836.806580
	D1	972.690	1015.163	-16.075	-16316.56475
	D2	968.095	1014.496	-14.160	-16366.291690
	D3	966.530	1003.273	-17.072	-17230.30856
	D4	941.613	1003.357	-16.816	-16966.53132
	D5	941.714	1007.372	1.739	1751.619905
	D6	943.352	992.802	2.708	2687.962616
D7	944.422	988.242	2.013	1965.331146	
D8	945.395	988.359	4.093	4045.353997	
D9	946.515	987.288	30.174	29789.624632	
借面積				-1475.152274	
面積				739.5765370	
地積				739.57 m <sup>2</sup>	

地番	境界標種	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
45-8	測点名				
	D16	976.310	998.569	2.633	2665.529544
	D16	976.172	998.573	-3.658	-3545.606754
	D15	974.760	996.420	-2.633	-2823.573960
	D10	976.539	999.372	3.556	3520.165576
借面積				-43.662474	
面積				21.832370	
地積				21.83 m <sup>2</sup>	

地番	境界標種	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>
45-9	測点名				
	D16	976.172	998.573	-3.373	-3361.400729
	D15	974.760	996.420	-5.482	-5482.374440
	D1	972.690	1015.153	2.716	2757.155648
	E3	977.476	1016.363	5.454	5537.788902
	E2	978.144	998.959	0.657	656.316963
E1	978.133	996.457	0.028	27.958796	
借面積				156.403940	
面積				77.705200	
地積				77.70 m <sup>2</sup>	

合計地積 839.10m<sup>2</sup>

測量年月日 2020年12月1日



点名	X座標	Y座標	備考
T1	1000.000	1000.000	金属標
T2	976.420	1000.055	金属標

作成者

(令和2年12月1日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成8年10月17日

02006754

各階平面図

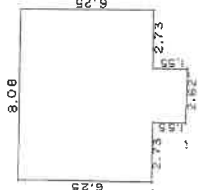
建築物図面

家屋番号 45-2-1

建築物の所在

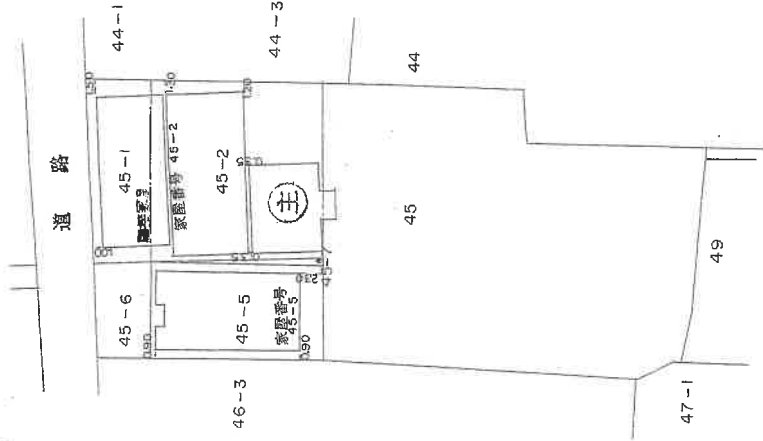
京都府京田辺市草内大字南塚内 45番地2

H8.10.17

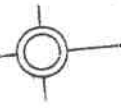


床面積計算書

算式	面積
8.08 x 6.25	50.5000
2.62 x 1.55	4.0610
合計	54.5610m <sup>2</sup>



道路



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

56年7月5日(作製)

作製者

(多分サリ製)

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6年6月21日 京都府地方務局宇治支局

登記官



登記年月日：平成8年10月17日

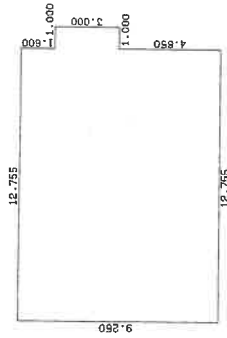
# 0206755 各階平面図

# 建物図面 各階平面図

家屋番号 45番2の2

建物の所在 京都市東山区南堀内45番地2, 45番地1  
綴書郡田辺町大字草野小学校南堀内

(一階, 二階各階同型)

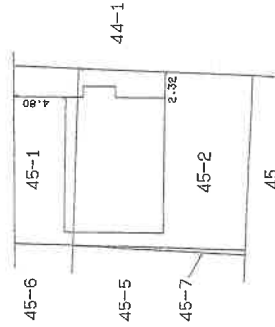


### 求積表

$1.600 \times 12.755 = 20.408000$   
 $3.000 \times 12.755 = 41.265000$   
 $4.650 \times 12.755 = 59.310750$   
 合計 120.983750  
 床面積 120.98 m<sup>2</sup>



道路



(日加納)

A4判に縮小

平成八年拾月拾七日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

月5日作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年6月21日 京都地方支局 登記官

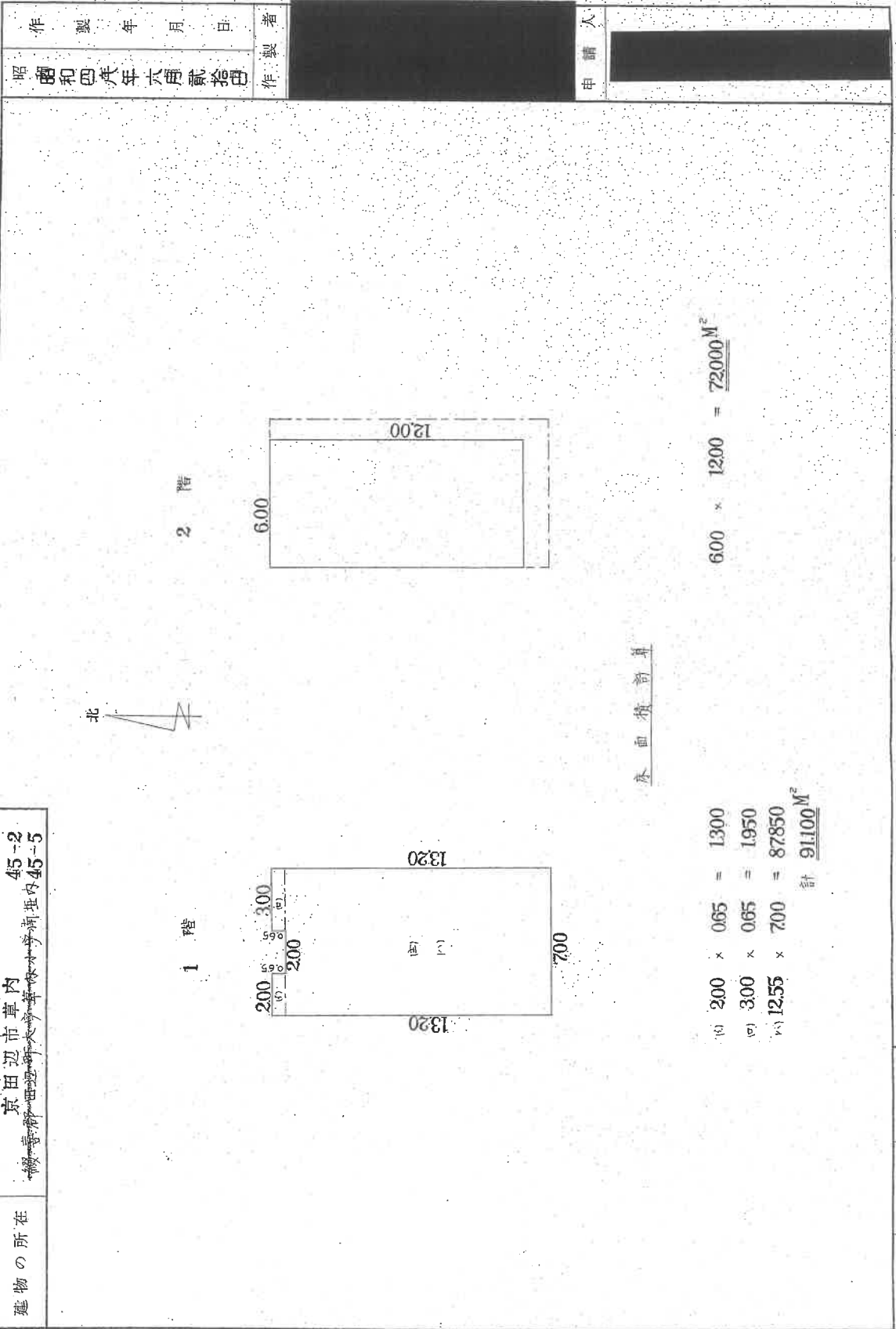
登記官

登記年月日：昭和48年6月23日

0206757

建物各階平面図

家屋番号	45-5
建物の所在	東京都西多摩郡奥多摩町草内45-2 <del>東京都西多摩郡奥多摩町草内45-5</del>



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/200
----	-------

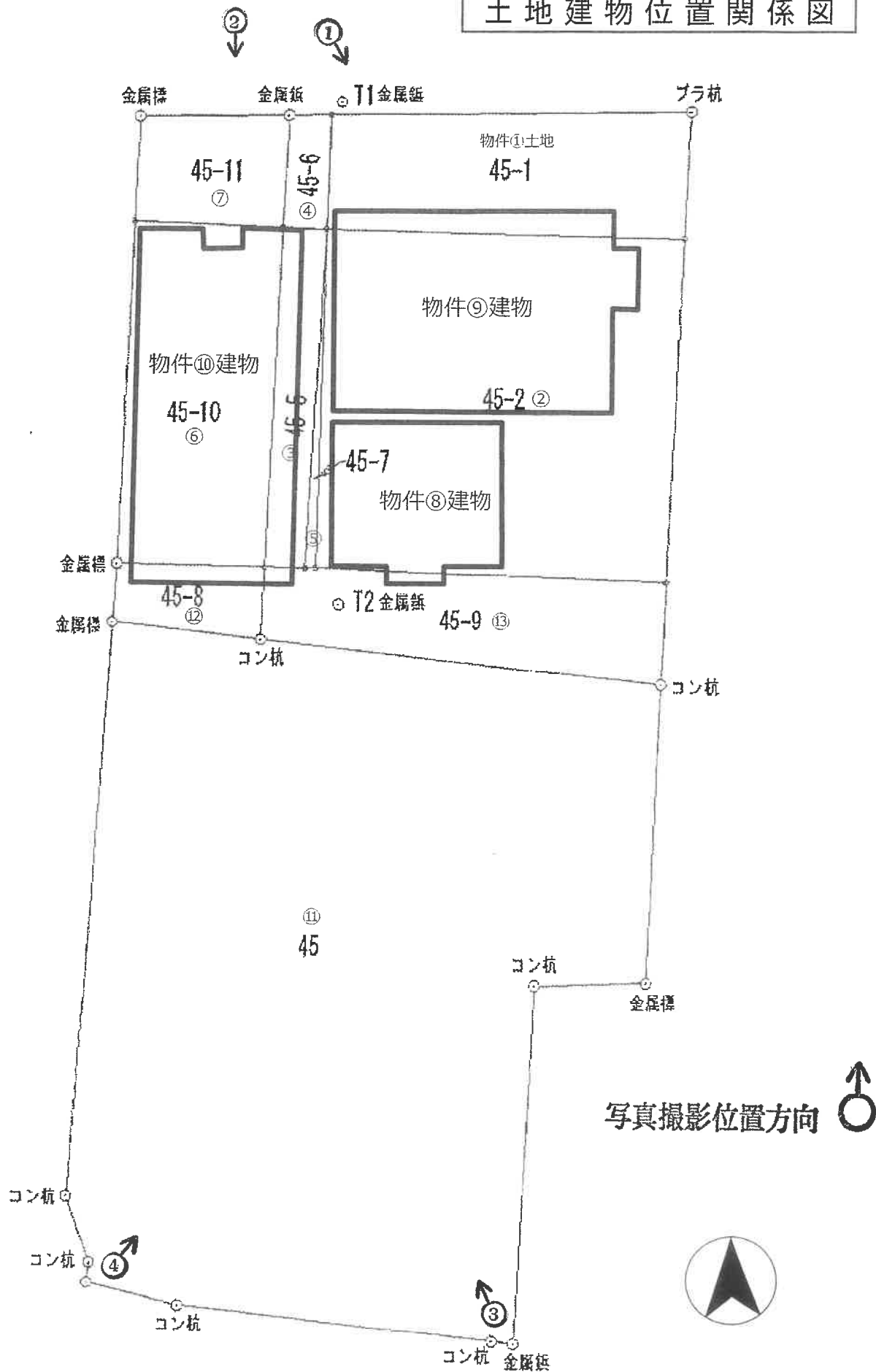
(日測連15)

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6年6月21日 京都市方法務局宇治支局

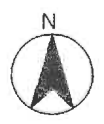
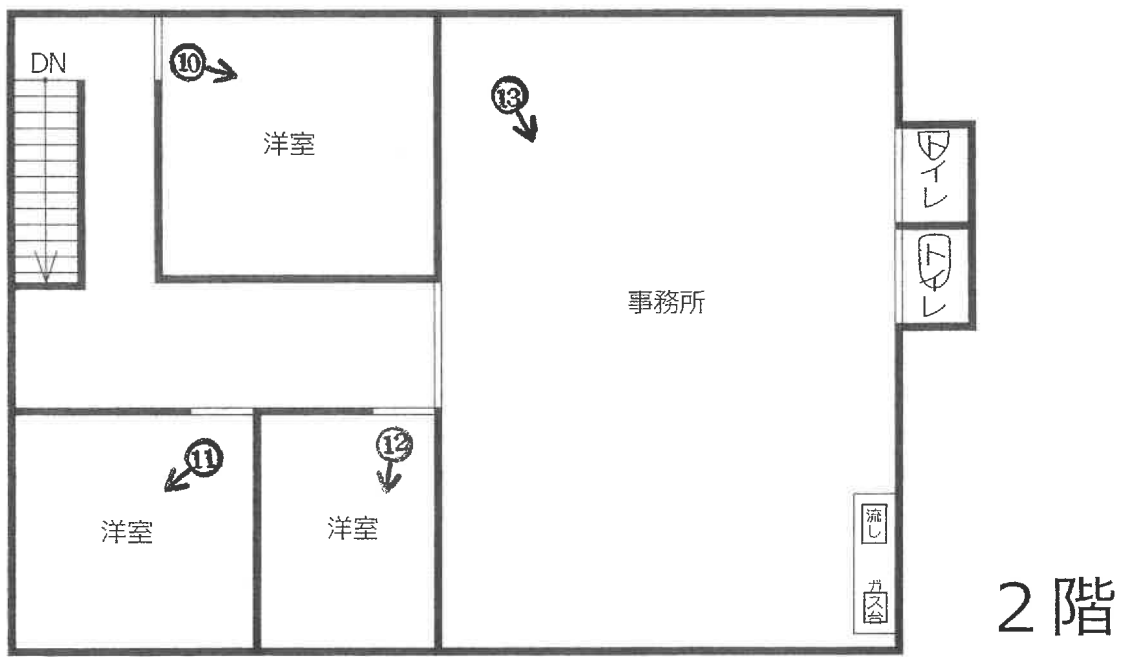
登記官

A4判に縮小

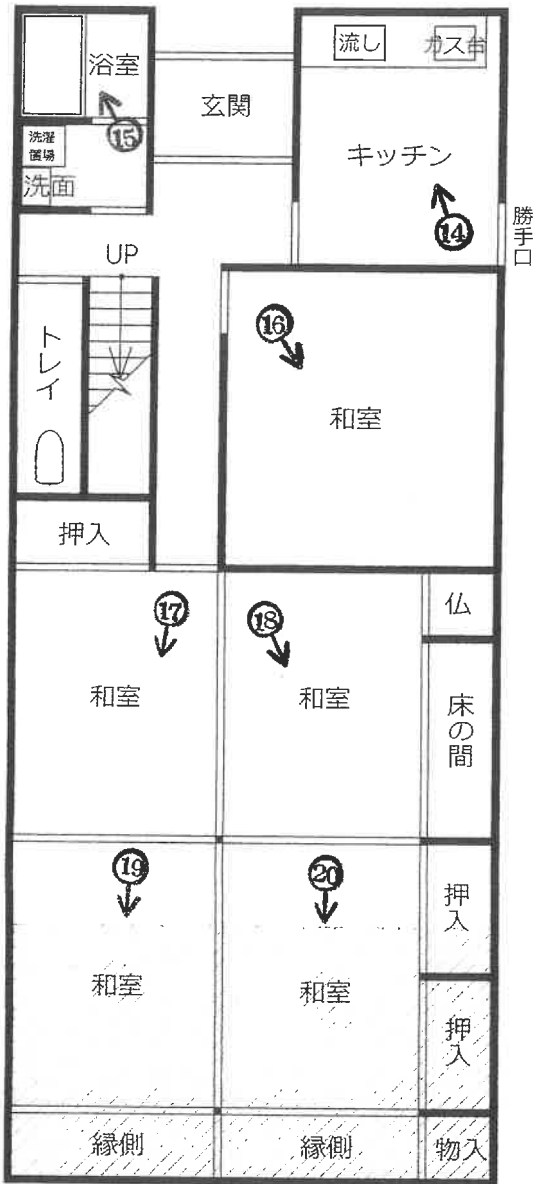
土地建物位置関係図

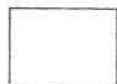


物件 9 建物見取図

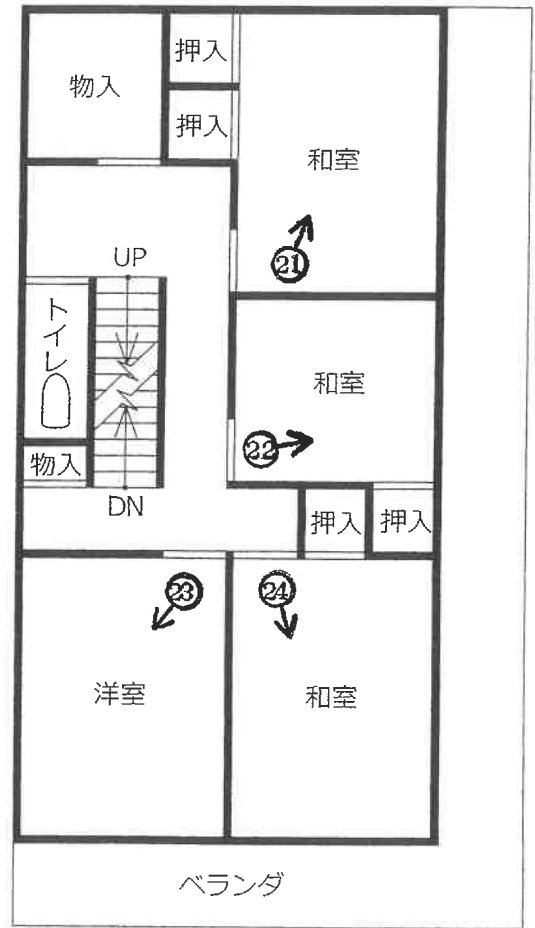


物件10建物見取図

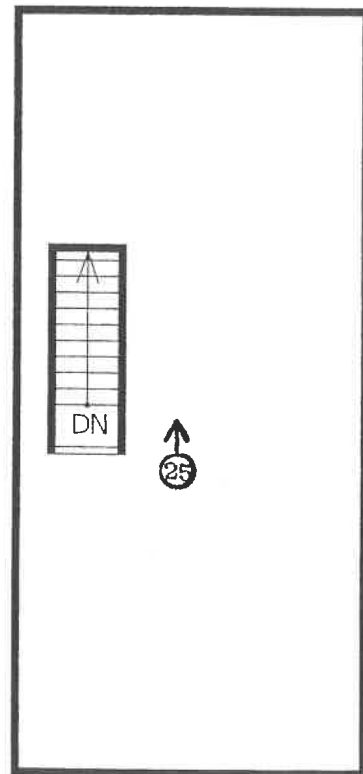



 増築部分  
 約22㎡

1階



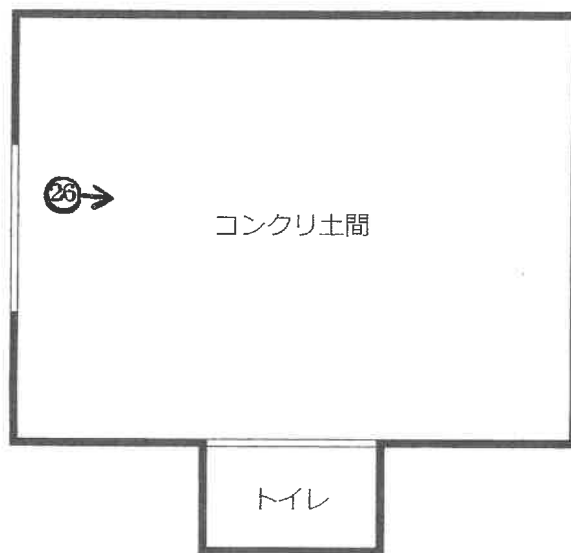
2階



屋上



物件 8 建物



物件9



1

物件10



2



物件8

3



4







5



6



7



8





9



10









13



14





15



16









19



20











令和 6 年 (ケ) 第 141 号  
物件1~13

令和 6 年 10 月 21 日 現地調査  
令和 6 年 11 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	15,740,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	630,000 円
物件2 (土地)	金	1,750,000 円
物件3 (土地)	金	210,000 円
物件4 (土地)	金	70,000 円
物件5 (土地)	金	20,000 円
物件6 (土地)	金	740,000 円
物件7 (土地)	金	240,000 円
物件8 (建物)	金	1,020,000 円
物件9 (建物)	金	7,270,000 円
物件10 (建物)	金	2,600,000 円
物件11 (土地)	金	540,000 円
物件12 (土地)	金	140,000 円
物件13 (土地)	金	510,000 円

- 1 一括価格は、物件1～13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1～7」及び「物件12の一部」と「物件13の一部」の内訳価格は、物件8・9・10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9・10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	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
7	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」

8	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	京田辺市草内南垣内45番地2、45番地9  農業用倉庫
9	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」
10	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	京田辺市草内南垣内45番地5、45番地8、45番地9、45番地10  (1階増築約22㎡あり) 1階 約 113.10 ㎡ 2階 72.00 ㎡ 延床面積 約 185.10 ㎡
11	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
12	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
13	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
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 1～7、11～13 )

位置・交通	近鉄京都線「興戸」駅の北東方・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	市街化区域に隣接する市街化調整区域にあって、農家住宅と戸建住宅が混在している。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60 % 200 % なし 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	<p>全体で 間口 約25.8 m、奥行約 55 mの 概長方形地 第3図 及び 第4図 のとおり</p> <p>うち、宅地部分(物件1～7 及び 物件12、13) 間口約25.8m、奥行約25mの 概正方形地 ・物件8、9、10(建物)の敷地として利用されている。 ・物件12、13(土地)の地目は田であるが、同地上には物件8(建物)と物件10(建物)の一部が存することから、現況を宅地と認定した。 ・物件12、13(土地)は、物件11(農地)から分筆された経緯から、「農業振興地域の整備に関する法律」に基づく、農業振興地域内の農地に指定されている。 よって、物件12、13(土地)は、農地の転用許可等を得ずに建物の敷地として利用しているとみられる。</p> <p>うち、農地部分(物件11) 東西約20～25m、南北約30mの 南東の一部を欠く概長方形地 ・畑として耕作されている。 ・農業振興地域内の農用地(青地)に指定されている。</p>	
接面道路の状況	北側幅員 約 5～6 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	<p>上水道: あり ガス配管: あり (ただし、プロパンガス使用) 下水道: あり</p> <p>(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、通常のコスト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。</p>	
特記事項	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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)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8)

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56年4月6日 新築 経過年数： 約 44 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：スレート葺 外壁：吹付、ボード等 内壁：ボード等 天井：ボード等 床：土間
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： 農業用倉庫 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・ アスベスト含有建材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。</li> <li>・ 南側の一部が、物件13(土地)に越境している。</li> </ul>

### (物件9)

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8年10月14日 新築 経過年数： 約 28 年 経済的残存耐用年数： 約 12 年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：スレート葺 外壁：吹付、ボード等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、ビニルシート等
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： 事務所 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・ アスベスト含有建材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。</li> </ul>

## (物件10)

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6月18日 新築 経 過 年 数 ： 約 51 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 鉄骨造2階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： 吹付、タイル、ボード等 内 壁 ： クロス、じゅらく等 天 井 ： 板、ボード、クロス等 床 ： フローリング、畳等
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。</li> <li>・ アスベスト含有建材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。</li> <li>・ 1階増築約22㎡有り。増築部分が、物件12、13(土地)に越境している。</li> <li>・ 物件10の建築計画概要書によれば、敷地内に「既設工場84㎡」と「既設工場事務所105㎡」の記載がある。</li> <li>・ 物件10(建物)の建物図面を見ると、「家屋番号144番:工場」と「家屋番号45番2:作業所」の記載があり、上記の既設工場等は、これらに該当すると思われる。</li> <li>・ これら建物は、共に平成8年に取り壊されている。</li> <li>・ 家屋番号144番の閉鎖登記では、木造スレート葺平家建、工場、81.45㎡で、昭和35年に所有権保存登記がされている。</li> <li>・ 家屋番号45番2の閉鎖登記では、軽量鉄骨造スレート葺平家建、作業所、104.70㎡で、昭和45年新築とされている。</li> <li>・ 家屋番号144番と家屋番号45番2の建物は、都市計画法の線引き(京田辺市では昭和46年12月28日)前の建物であったとみられる。</li> <li>・ 山城北土木事務所での聴取によれば、既存建物の建替制度は、違反建物には適用されないとのことであった。</li> </ul>

## 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1～7、12、13)、農地価格(物件11)

目的土地の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
(宅地部分)			(計 651.77)		(計 17,590,000.00)
1	28,400	1.00	95.12	0.95	2,570,000
2	28,400	1.00	265.18	0.95	7,150,000
3	28,400	1.00	31.21	0.95	840,000
4	28,400	1.00	10.67	0.95	290,000
5	28,400	1.00	3.97	0.95	110,000
6	28,400	1.00	111.92	0.95	3,020,000
7	28,400	1.00	35.70	0.95	960,000
12	28,400	1.00	21	0.95	570,000
13	28,400	1.00	77	0.95	2,080,000
(農地部分)					
11	1,500	1.00	739	1.00	1,110,000
(合計)					18,700,000

#### (宅地部分)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京田辺 (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/㎡)  
 $26,400 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/93 = 28,400$

◇ 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 : 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  
 $100/97 \times 100/96 \times 100/100 \times 100/100 = 100/93$

イ 個別格差 : なし (1.00)

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8～10)

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
8	150,000	54.56	0.05	410,000
9	200,000	241.96	0.23	11,130,000
10	200,000	185.10	0.05	1,850,000
計				13,390,000

#### ウ 現価率(物件8、物件10)

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、現価率を0.05と査定する

現価率(物件9)

経済的全耐用年数 40年、経過年数 28年、経済的残存耐用年数 12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)  
 = 0.23

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(宅地部分)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、本件では物件9が賃貸されているが、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、物件8と物件10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)
(宅地部分)				
1	2,570,000	50%	法定地上権	1,290,000
2	7,150,000	50%	法定地上権	3,580,000
3	840,000	50%	法定地上権	420,000
4	290,000	50%	法定地上権	150,000
5	110,000	50%	法定地上権	60,000
6	3,020,000	50%	法定地上権	1,510,000
7	960,000	50%	法定地上権	480,000
12	570,000	50%	法定地上権	290,000
13	2,080,000	50%	法定地上権	1,040,000
計	17,590,000			8,820,000
(農地部分)				
11	1,110,000	---	---	0

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。

宅地部分のうち、各建物の法定地上権の及ぶ範囲を以下の通り査定した。

物件8(建物)

宅地部分の合計面積	物件8の建築面積	宅地面積に対する割合	物件8(建物)に及ぶ土地利用権等価格
$651.77\text{m}^2$	$54.56\text{m}^2$		
$\times$	$\frac{54.56\text{m}^2}{54.56\text{m}^2 + 120.98\text{m}^2 + 113.10\text{m}^2}$	$\div 123.20\text{m}^2$ (18.90%)	1,670,000円
	物件8の建築面積	物件9の建築面積	物件10の建築面積

物件9(建物)

宅地部分の合計面積	物件9の建築面積	宅地面積に対する割合	物件9(建物)に及ぶ土地利用権等価格
$651.77\text{m}^2$	$120.98\text{m}^2$		
$\times$	$\frac{120.98\text{m}^2}{54.56\text{m}^2 + 120.98\text{m}^2 + 113.10\text{m}^2}$	$\div 273.18\text{m}^2$ (41.91%)	3,700,000円
	物件8の建築面積	物件9の建築面積	物件10の建築面積

物件10(建物)

宅地部分の合計面積	物件8の法定地上権の及ぶ範囲	物件9の法定地上権の及ぶ範囲	宅地面積に対する割合	物件10(建物)に及ぶ土地利用権等価格
$651.77\text{m}^2$	$123.20\text{m}^2$	$273.18\text{m}^2$		
$-$	$-$	$-$	$\div 255.39\text{m}^2$ (39.19%)	3,450,000円

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	2,570,000	-1,290,000		70%	70%	630,000
2	7,150,000	-3,580,000		70%	70%	1,750,000
3	840,000	-420,000		70%	70%	210,000
4	290,000	-150,000		70%	70%	70,000
5	110,000	-60,000		70%	70%	20,000
6	3,020,000	-1,510,000		70%	70%	740,000
7	960,000	-480,000		70%	70%	240,000
8	410,000	+1,670,000	100%	70%	70%	1,020,000
9	11,130,000	+3,700,000	100%	70%	70%	7,270,000
10	1,850,000	+3,450,000	100%	70%	70%	2,600,000
11	1,110,000	0		70%	70%	540,000
12	570,000	-290,000		70%	70%	140,000
13	2,080,000	-1,040,000		70%	70%	510,000
計	(32,090,000.00)	(0)				
一 括 価 格 (合計)						15,740,000

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 地価調査基準地 (京田辺(府)-8 )
- 所 在 : 京都府京田辺市飯岡中峯 50番1
- 価 格 : 26,400 円/m<sup>2</sup>
- 位 置 : 近鉄京都線「三山木」駅の北東方、道路距離約 1.3 km
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 473 m<sup>2</sup>
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 北西方 3.5 m 市道 西側道あり
- 用途指定等 : 市街化調整区域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 地域の概要 : 農家住宅と一般住宅が混在する古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地): 2,249,778 円
- 物件2(土地): 6,272,037 円
- 物件3(土地): 738,178 円
- 物件4(土地): 252,366 円
- 物件5(土地): 93,898 円
- 物件6(土地): 2,647,131 円
- 物件7(土地): 844,376 円
- 物件8(建物): 440,324 円
- 物件9(建物): 9,240,561 円
- 物件10(建物): 2,557,022 円
- 物件11(土地): 52,542 円
- 物件12(土地): 496,692 円
- 物件13(土地): 1,821,204 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番1<br>宅地<br>95.12平方メートル  |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番2<br>宅地<br>265.18平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番5<br>宅地<br>31.21平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番6<br>宅地<br>10.67平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 京田辺市草内南垣内<br>45番7<br>宅地<br>3.97平方メートル   |



物 件 目 録

- 6 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番10  
地 目 宅地  
地 積 111.92平方メートル
- 7 所 在 京田辺市草内南垣内  
地 番 45番11  
地 目 宅地  
地 積 35.70平方メートル
- 8 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地  
家屋 番号 45番2の1  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 54.56平方メートル
- 9 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地1  
家屋 番号 45番2の2  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 120.98平方メートル  
2階 120.98平方メートル
- 10 所 在 京田辺市草内南垣内 45番地2、45番地5





## 物件目録

	家屋 番号	45番5
	種 類	居宅
	構 造	鉄骨造陸屋根2階建
	床 面 積	1階 91.10平方メートル 2階 72.00平方メートル
11	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番
	地 目	畑
	地 積	739平方メートル
12	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番8
	地 目	田
	地 積	21平方メートル
13	所 在	京田辺市草内南垣内
	地 番	45番9
	地 目	田
	地 積	77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

