

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、入札が無効となる場合があります。

○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 7年 5月21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 6月 5日から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 6月19日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月 3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 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5月21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, 2	19,730,000 15,784,000	一括	3,946,000	159,564	19,273
1	4,230,000				
2	15,500,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 木津川市州見台六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.78 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市州見台六丁目 1 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.47 平方メートル
2 階 63.99 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月25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, 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 | 木津川市州見台六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市州見台六丁目 1 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 6 3 . 9 9 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |



令和 6 年 (ケ) 第 217 号
(物件 1、2)
令和 7 年 1 月 27 日 受理
令和 7 年 3 月 17 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 | 木津川市州見台六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市州見台六丁目 1 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 6 3 . 9 9 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)		
その他の事項	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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：居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 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	☒ ない ☐ ある 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	☒ 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

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ公図（不動産登記法第14条第1項）のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的土地は、北西側及び北東側で木津川市道に接面する。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物の敷地の玄関に所有者法人の商号の表示がある。
- 2 目的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。
- 3 目的建物の躯体に影響を及ぼすような損傷等は現認されなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 所有者あて照会文書を送付し、立入調査後も目的建物内に照会文書を差し置いたが、回答書の提出がない。
- 2 立入調査の結果、居宅仕様の目的物件は所有者法人が使用して占有しているものと認定し、他の第三者による占有は認められなかった。
- 3 立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 1月29日 17:05-17:20	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
7年 2月 7日 : - :	当庁	所有者あて照会文書送付
7年 2月18日 9:40-10:05	物件所在地	立入調査 写真撮影 照会文書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

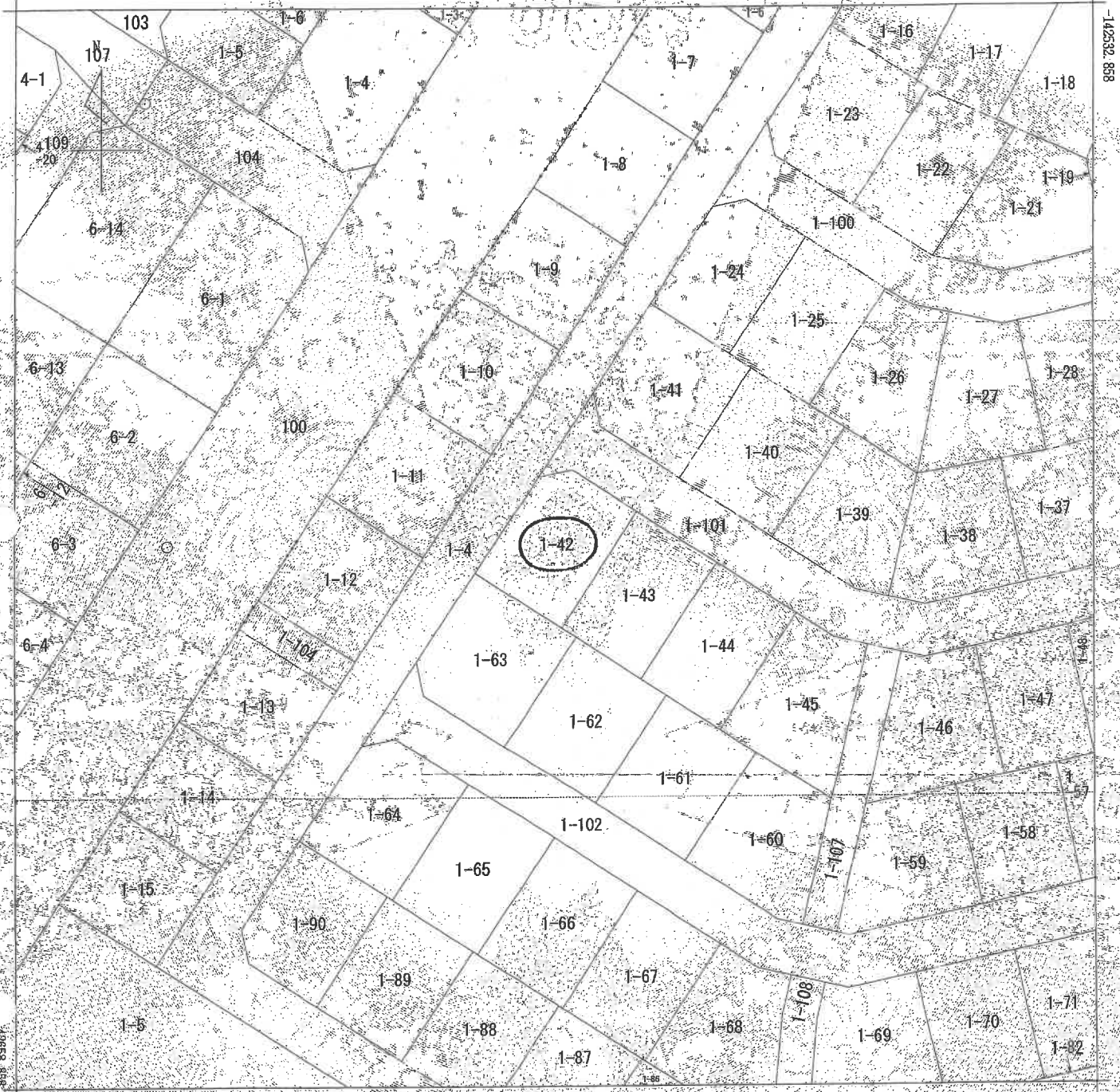
■ 令和 7年 2月18日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7年 2月18日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、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

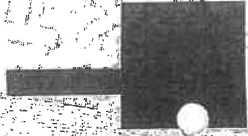


地番区域見出し
州見台
6丁目

請求 部分	所 在 木津川市州見台六丁目					地 番 1番42			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図
作成 年月日	平成21年3月19日				備 付 年月日 (原図)	平成21年3月23日		補 記 事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月24日
京都地方方法務局木津出張所



地番 1-4
1-6-1-110
本津川市川見台平目
土地の所在

全図

座標系について

点名	国家三角点座標値	都市座標座標値	備考
二等三角点・新谷	X座標 443509.520 Y座標 52350.890	X座標 1480480 Y座標 5649.820	国家三角点座標は 1980年改正値に 2011年改正値を 加算した値とする
二等三角点・市原	X座標 443509.520 Y座標 52350.890	X座標 1480480 Y座標 5649.820	

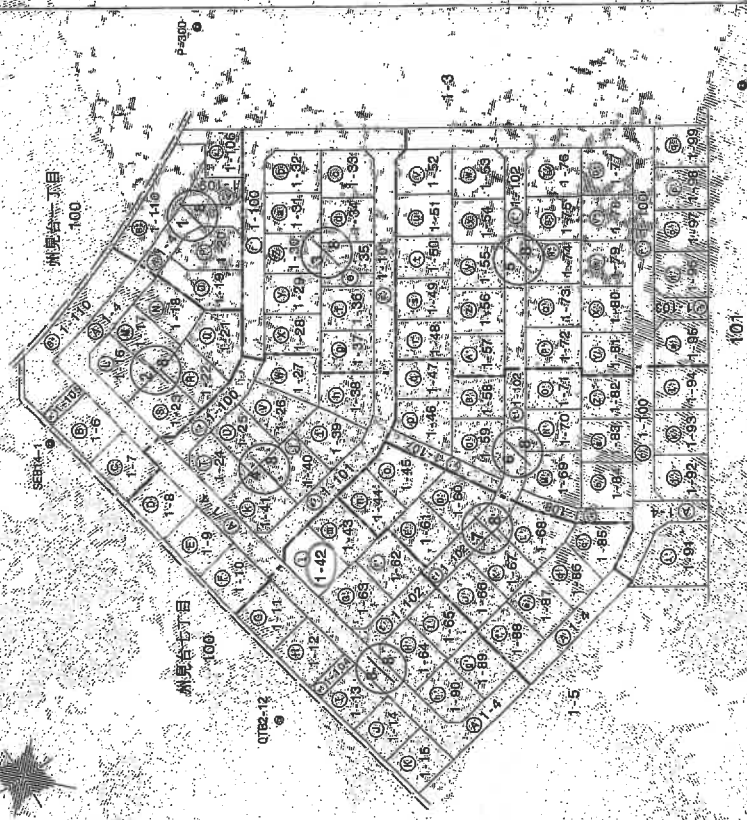
*座標値は国土院公表による

引照点について

相模原市計画課 水津川市川見台平目地区図面整理事業の基準点を使用

測点番号	X座標	Y座標	標高
引照点 (基準点) Y座標			
引照点 1	2721.777	2035.586	金剛山
引照点 2	2058.177	1650.783	金剛山
引照点 3	1970.327	2045.047	金剛山
引照点 4	1920.808	1934.262	金剛山
引照点 5	2135.524	1912.171	金剛山

縮尺係数 0.999903



平成27年7月10日測量

作成者

申請人

平成27年7月28日作成

登記年月日：平成27年6月28日

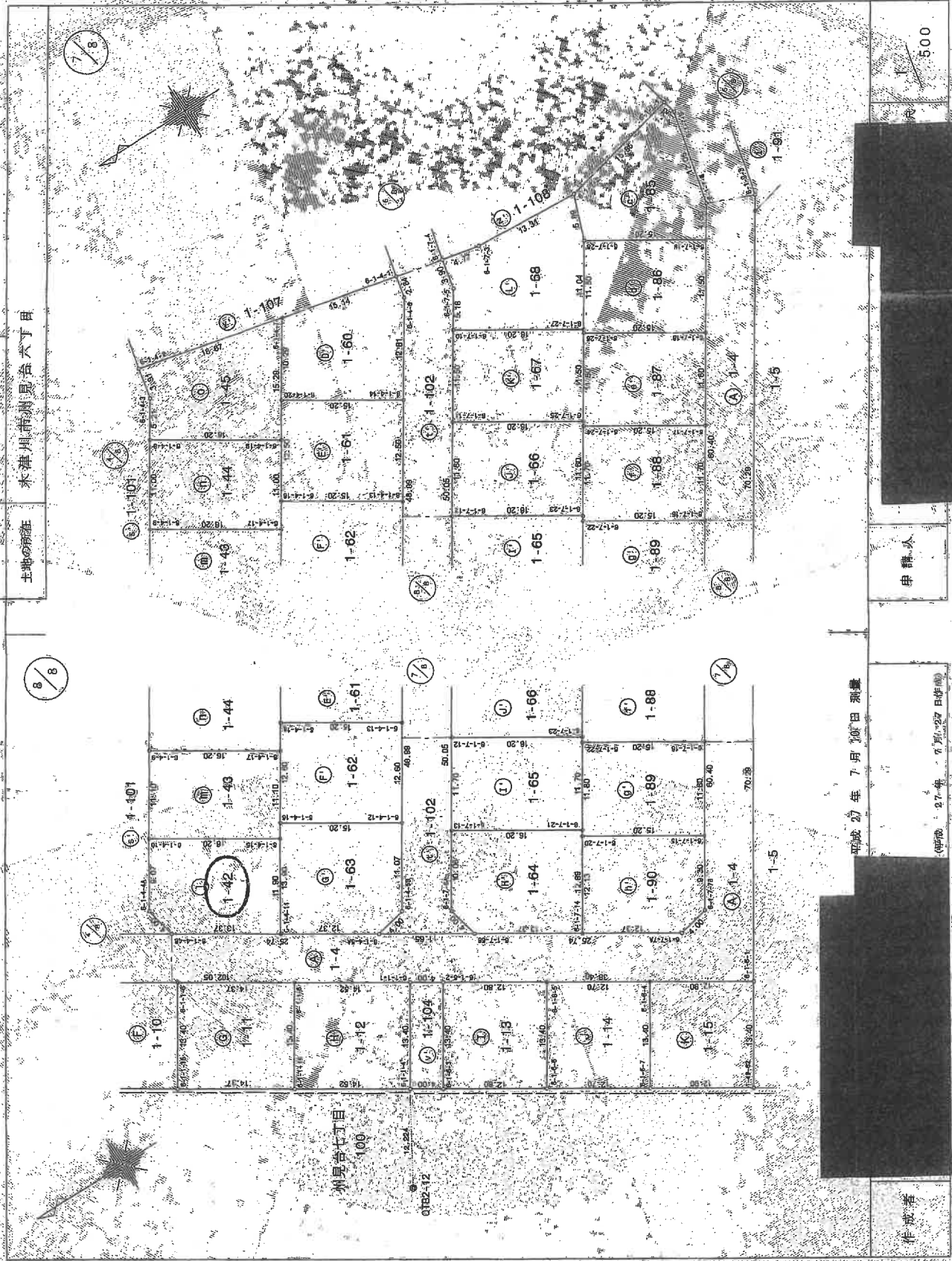
これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和6年12月24日
京都地方整備局 本津出張所

登記官

地積測量図 5/20

A4判に縮小

地番	1-4 1-5~1-110
土地の所在地	本津州市洲見台六丁目



平成27年7月10日測量

令和27年7月10日測量

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6年12月24日 京都地方支庁 水産出張所 蓋印

地積測量図 11/20

A4判に縮小

地番 1-4
1-6~1-10
地積の所在 本津川市川見給六丁目

地番	① 1-46								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-5-4 金庫プレート	2045.4210	1935.7856	1935.7856	-3365.456988	18.47				
6-1-5-14 コンクリート板	2027.4057	1931.6727	1931.6727	-2907.06650732	16.20				
6-1-5-22 コンクリート板	2030.8894	1947.4944	1947.4944	36284.68723728	15.50				
6-1-5-73 コンクリート板	2049.0269	1944.1614	1944.1614	27025.98183754	5.75				
6-1-5-3 金庫プレート	2044.7905	1938.6461	1938.6461	-1174.5616198	2.83				
		倍面積	392.5511063						
		面積	196.27555315						
		地積	196.27						

地番	① 1-47								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-5-19 コンクリート板	2046.0283	1944.1614	1944.1614	-3407.028203616	15.50				
6-1-5-22 コンクリート板	2130.8894	1947.4944	1947.4944	24631.72209864	14.19				
6-1-5-24 コンクリート板	2043.4763	1958.3348	1958.3348	34318.64236912	15.50				
6-1-5-12 コンクリート板	2048.4159	1955.0018	1955.0018	24927.44598108	11.10				
		倍面積	344.10478540						
		面積	172.052092700						
		地積	172.05						

地番	① 1-48								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-5-12 コンクリート板	2048.4159	1955.0018	1955.0018	-3407.028203616	15.50				
6-1-5-24 コンクリート板	2093.2763	1958.3348	1958.3348	24925.03533616	11.20				
6-1-5-26 コンクリート板	2035.6946	1966.2728	1966.2728	34552.66322152	15.50				
6-1-5-11 コンクリート板	2050.8222	1955.0018	1955.0018	25024.84080216	11.20				
		倍面積	347.20310490						
		面積	173.601552450						
		地積	173.60						

地番	① 1-49								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-5-13 コンクリート板	2050.8222	1955.0018	1955.0018	-3407.028203616	15.50				
6-1-5-23 コンクリート板	2035.6946	1966.2728	1966.2728	25024.84080216	11.30				
6-1-5-28 コンクリート板	2036.1145	1960.3084	1960.3084	34788.6678616	15.50				
6-1-5-10 コンクリート板	2055.2520	1978.9764	1978.9764	26122.81028058	11.30				
		倍面積	350.90171366						
		面積	175.450856830						
		地積	175.45						

地番	① 1-42								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-5-4 金庫プレート	2068.8545	1897.5185	1897.5185	-7762.17892758	4.00				
6-1-4-18 金庫プレート	2066.1188	1898.6072	1898.6072	-22844.26760008	13.37				
6-1-4-14 コンクリート板	2064.8008	1898.3424	1898.3424	33371.84306112	11.60				
6-1-4-15 コンクリート板	2048.4253	1898.3326	1898.3326	13559.9014437	16.20				
6-1-4-10 コンクリート板	2062.0258	1905.1344	1905.1344	3308.16324	9.07				
		倍面積	377.86219369						
		面積	188.931096840						
		地積	188.93						

地番	① 1-43								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-4-10 コンクリート板	2062.0258	1898.3424	1898.3424	-1471.5166956	11.60				
6-1-4-15 コンクリート板	2048.4253	1898.3326	1898.3326	8727.5090645	11.20				
6-1-4-17 コンクリート板	2042.3847	1905.6518	1905.6518	1443.596593	11.10				
6-1-4-9 コンクリート板	2055.9982	1914.4533	1914.4533	3768.01669796	11.10				
		倍面積	351.54181571						
		面積	175.820907850						
		地積	175.82						

地番	① 1-44								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-4-9 コンクリート板	2065.9982	1914.4533	1914.4533	-14595.21782321	15.20				
6-1-4-17 コンクリート板	2042.3847	1905.6518	1905.6518	-37306.01416347	11.60				
6-1-4-19 コンクリート板	2036.4184	1914.4533	1914.4533	34991.5773479	16.20				
6-1-4-8 コンクリート板	2050.0184	1923.6600	1923.6600	37669.6787620	11.00				
		倍面積	356.41753554						
		面積	178.208767770						
		地積	178.21						

地番	① 1-45								
測点	距離	Xn	Yn	$(Xn+1-Xn-1)Yn$	距離				
6-1-4-8 コンクリート板	2050.0184	1923.6600	1923.6600	-14595.21782321	16.20				
6-1-4-19 コンクリート板	2036.4184	1914.4533	1914.4533	34991.5773479	15.20				
6-1-4-7 コンクリート板	2028.0700	1927.219	1927.219	73071.2147658	15.50				
6-1-4-2 金庫プレート	2048.3118	1931.6660	1931.6660	3163.2105800	9.07				
6-1-4-3 金庫プレート	2047.1629	1923.6700	1923.6700	147.1152783	5.75				
		倍面積	45.1566334						
		面積	22.578316700						
		地積	22.58						

平成27年7月10日測量

平成27年7月24日測量

申請人

作成者

登記年月日：令和4年8月17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6年12月24日 京都地方支務局 登録出露所

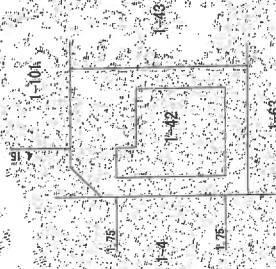
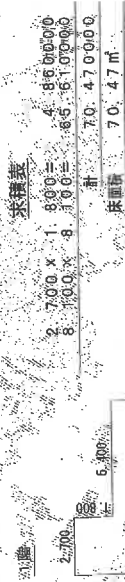
登記番号

9 フー

建物図面

家屋番号	1番42
建物の所在	水滸州市州廳台六丁目1番地42

各階平面図



A4判に縮小

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/850

作成者

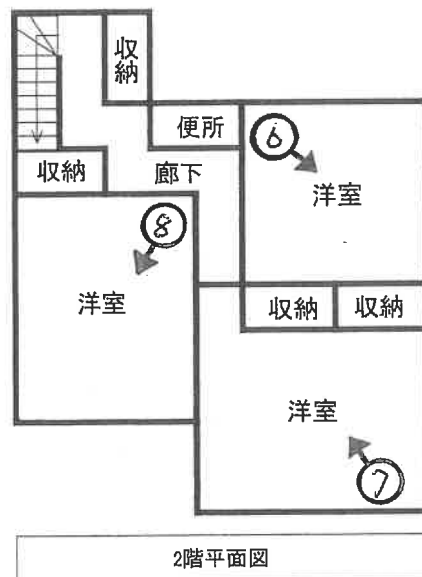
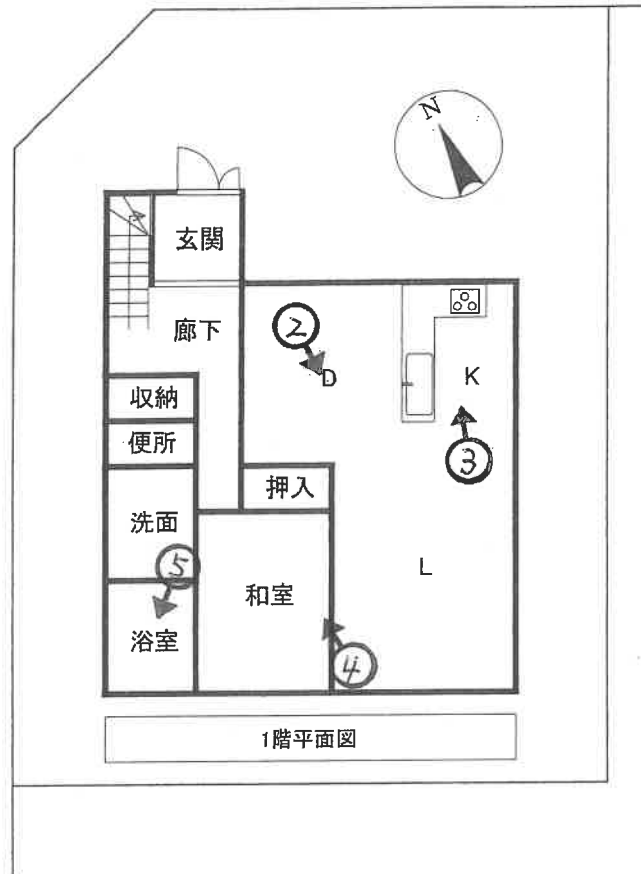
作成者

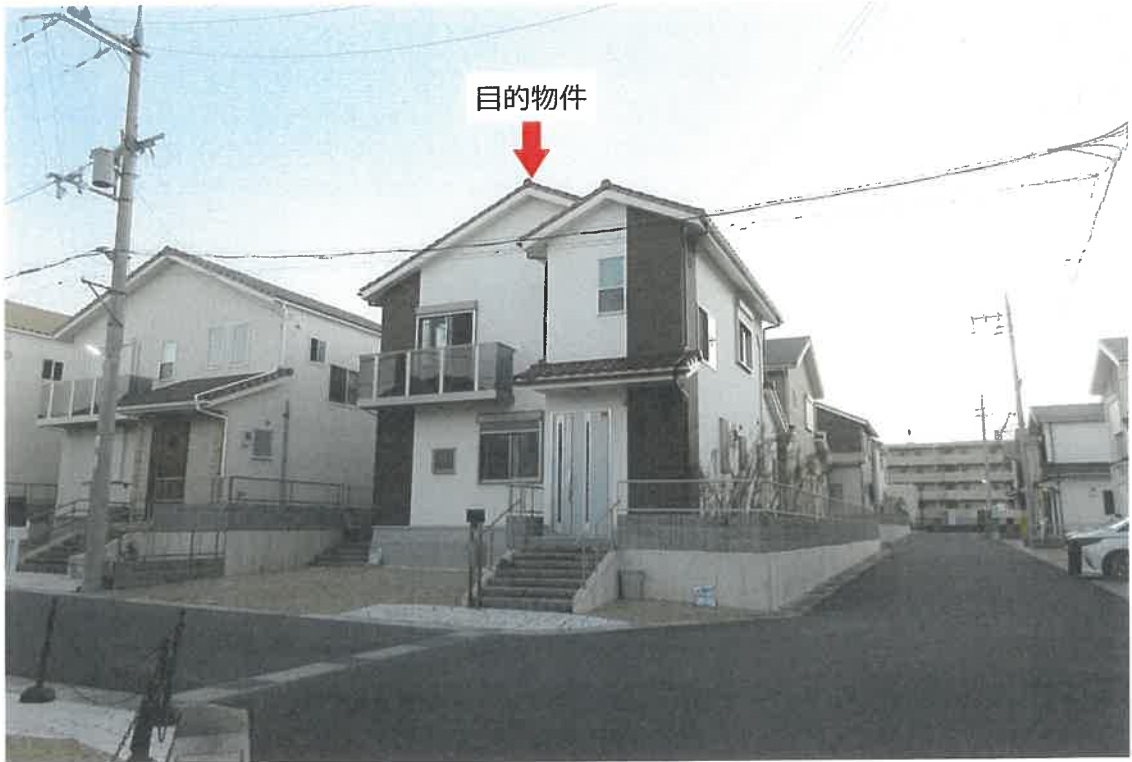


道 路

写真撮影位置方向

道 路







3



4



5



6



7



8

令和 6 年 （ ケ ） 第 217 号

令和 7 年 2 月 18 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 19 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第1 評価額

一括価格			
金		19,730,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	4,230,000	円
物件2（建物）	金	15,500,000	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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」 事務所	「下記以外は同左」 居宅
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学研都市線「木津」駅の南方・道路距離約 3 km 最寄バス停「州見台七丁目東」の南方・約 200m (徒歩 約 3分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区(15m) 木津南地区計画
画 地 条 件	間口 約11.9 m, 奥行約 16.2 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 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) その他、北西側市道(幅員:約6m、建築基準法第42条1項1号道路)に接する。	
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、対象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、対象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	・特になし	

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）： 令和4年8月8日 新築 経 過 年 数 ： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 27 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： 吹付け・ボード 等 内 壁 ： クロス 等 天 井 ： ボード、クロス 等 床 ： 板貼り・畳 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： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物配置図・見取図」のとおり）
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	・物件2(建物)内に残置物が見られる。

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	64,800	1.04	188.78	0.95	12,090,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木津川 -22

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/㎡)
 $67,400 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 64,800$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/105$

イ 個別格差 : 方位・角地等 (1.04)

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	190,000	134.46	0.63	16,090,000
計				16,090,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年, 経過年数 3 年, 経済的残存耐用年数 27 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)
 = 0.63

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	12,090,000	50%	法定地上権	6,050,000

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	12,090,000	-6,050,000		100%	70%	4,230,000
2	16,090,000	+6,050,000	100%	100%	70%	15,500,000
一 括 価 格 (合計)						19,730,000

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 (木津川-22)
所 在 : 木津川市州見台5丁目5番10
価 格 : 67,400 円/㎡
位 置 : JR学研都市線「木津」駅の 南東 方, 道路距離約 3.2 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 229 ㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
接 面 街 路 : 北方 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %, 容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 8,711,064 円
物件2(建物) : 9,945,690 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 | 木津川市州見台六丁目 |
| | 地 番 | 1 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 木津川市州見台六丁目 1 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 1 番 4 2 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 4 7 平方メートル
2 階 6 3 . 9 9 平方メートル |





