

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 11 月 19 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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 8 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 12 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 12 月 26 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 11 月 19 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	8, 210, 000 6, 568, 000	一括	1, 642, 000	167, 057	51, 489
1	7, 050, 000				
2	1, 160, 000				



物 件 目 録

1 所 在 城陽市寺田北東西

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 644.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 城陽市寺田北東西 32番地

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.09平方メートル
2階 54.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 59.18平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1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, 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】

本件建物共有持分権者A及び同B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。



11

物 件 目 録

1 所 在 城陽市寺田北東西

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 644.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 城陽市寺田北東西 32番地

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.09平方メートル

2階 54.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 59.18平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



令和6年（ケ）第125号
令和6年10月21日受理
令和7年 1月 6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 城陽市寺田北東西
 地 番 32 番
 地 目 宅地
 地 積 644.62 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 城陽市寺田北東西 32 番地
 家屋 番号 32 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 152.09 平方メートル
 2 階 54.66 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 59.18 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 5 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1

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 上記の者らが、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	☒ 建物共有者(A及びB) ☐ その他の者 上記の者ら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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■全部 ☐	
占有状況		☐ 債務者 ■B、C、D、E ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☐ 陳述(☐) ☐ 文書(☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■共有持分権 ☐ 賃借 ■使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和5年6月10日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から 令和 年 月 頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新 ☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から 令和 年 月 頃から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他() ☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他() ☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎 金 円 毎 金 円 (毎 限り 分払) (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 前払 () ☐ 相殺 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐ ☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☐ 「その他の事項」のとおり ☐ 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり ■「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

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) 南側で道路と接しているが、この道路は建築基準法上の道路に該当するか否かは未判定である。なお、公図上は本件土地と南側道路が繋がって一筆の土地のように示されているが、建物図面では、本件土地は南側道路とは別の土地のように示されており、南側道路の帰属、管理等の詳細は不明である。
- (2) 西側で道路と接しているが、この道路は建築基準法上非道路である。
- (3) 現地概測の結果、本件土地の形状等は建物図面（各階平面図）と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 玄関に土地所有者兼建物共有者Aの表札がある。
- (2) 1階廊下の天井に原因不明の水染み跡がある。
- (3) 玄関付近の壁にクラックがあり、一部は補修されている。
- (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

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■土地所有者兼建物共有者A	1 私は妻（B）と本件建物に住んでいます。 2 共有者間で建物に関する債権債務はありません。 3 土地に関して建物共有者から使用料等は受け取っていません。 4 附属建物の玄関付近及び和室の天井から雨漏りがあります。
■建物共有者C（回答書）	1 本件建物にはA及びBが住んでいると思います。 2 共有者間で建物に関する債権債務はありません。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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、共有者A及びBが本件建物を居宅として使用していることが認められ、2、3ページのとおり認定した。なお、本件土地に関する建物共有者B、C、D、Eの占有権原は、AとB、C、D、Eは親族であることから、使用借権と考える。また、その占有開始時期は、相続発生時の令和5年6月10日と考える。

(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
6年10月30日 9:30-9:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年10月31日	当庁	建物共有者ら宛照会文書送付
6年11月15日 11:20-12:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Aと面談
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 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。 ☐ 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



(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	所在	城陽市寺田北東西				地番	32番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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				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。
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和6年7月31日
高松法務局

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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和6年7月31日

高松法務局

类别代码

請求番号: 4-2

各階平面図

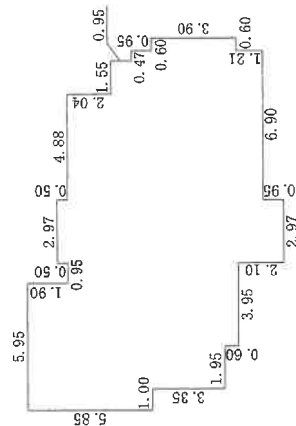
家屋番 号	32番
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

建 物

五

建物の所在

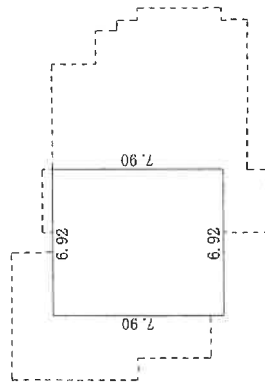
主である建物
1階



求積表

2.3400	=	3.90	$0.60 \times$
2.8462	=	6.06	$0.47 \times$
10.8655	=	7.01	$1.55 \times$
44.1640	=	9.05	$4.88 \times$
31.1850	=	10.50	$2.97 \times$
7.5050	=	7.90	$0.95 \times$
29.4000	=	9.80	$3.05 \times$
17.9400	=	9.20	$1.95 \times$
5.9500	=	5.85	$1.00 \times$
合計			床面積
152.0977			152.09 m ²

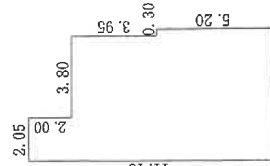
主である建物
2階



求積表

6.92 × 7.90	=	54.6680
合 計		54.6680
床面積		54.66 m ²

符号1の附属建物



求 積 表

6.15	×	5.20	=	31.9800
5.85	×	3.95	=	23.1075
2.05	×	2.00	=	4.1000
合 計				59.1875
底面積				59.18 m ²

作者

縮尺	1/250
----	-------

申請人

縮尺	1/500
----	-------

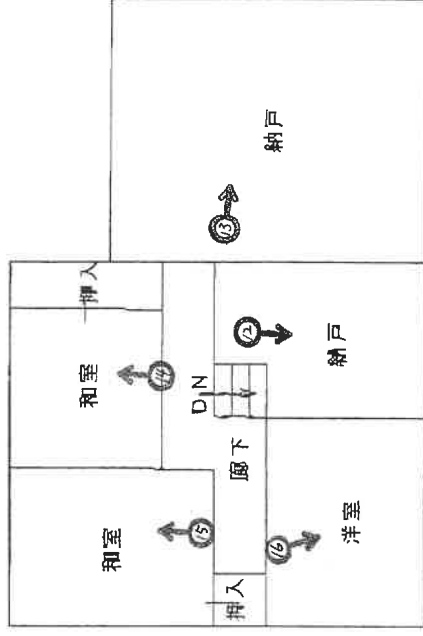
平成 31 年 4 月 30 日作製



A4判に縮小
写真撮影位置方向

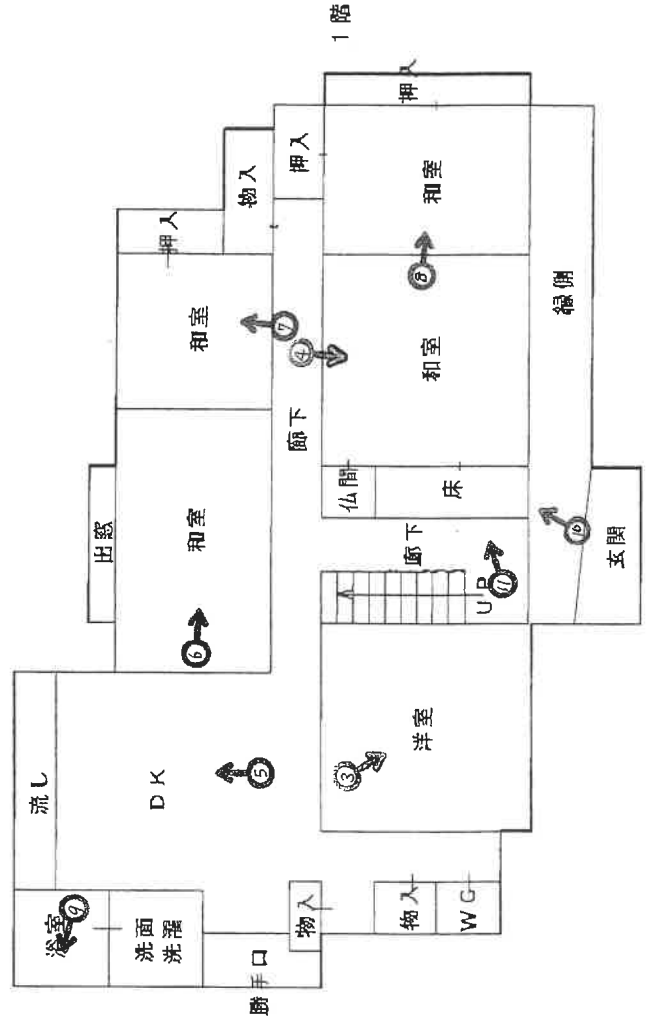
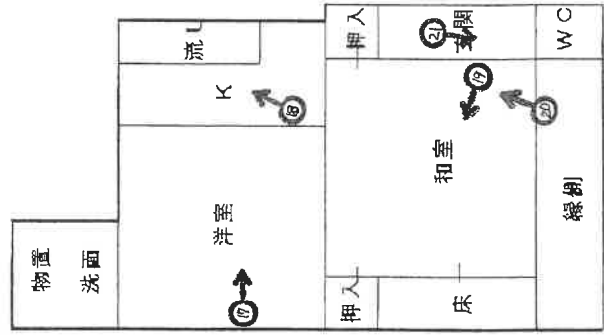
建物見取図

写真撮影位置方向



2階

ア プラ



1階

符号1の附属建物

主である建物

1



2





3



4



5



6



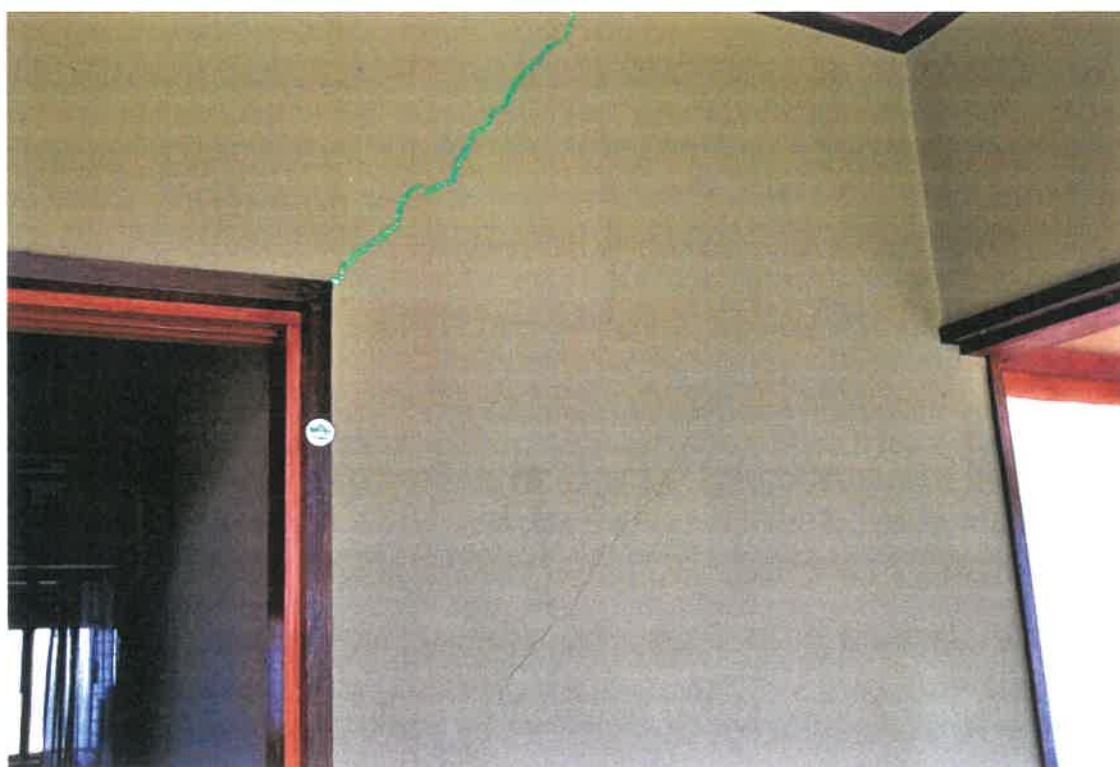
7



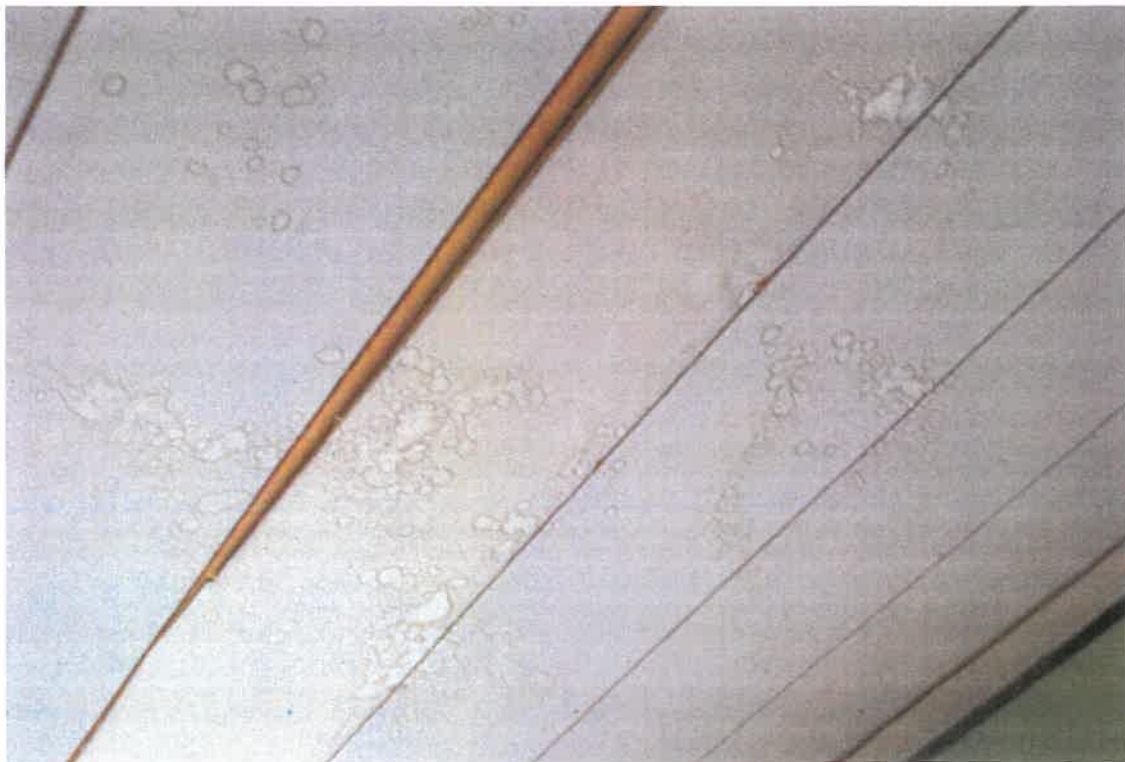
8



9



10



11



12





14



15



16



17



18



19





求 意 見 書

森 田 信 彦 殿

令和 7年 9月 1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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

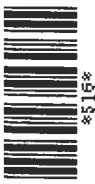
売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 9月 4日

評価人 森 田 信 彦



物 件 目 録

1 所 在 城陽市寺田北東西

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 644.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 城陽市寺田北東西 32番地

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.09平方メートル
2階 54.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 59.18平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1



(別紙)

[illegible]

求 意 見 書

森 田 信 彦 殿

令和 7年 4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

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 5月 8日

評価人 森 田 信 彦



物 件 目 録

1 所 在 城陽市寺田北東西

地 番 32番

地 目 宅地

地 積 644.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 城陽市寺田北東西 32番地

家屋 番号 32番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.09平方メートル
2階 54.66平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 59.18平方メートル

共有者 A 持分5分の1

共有者 B 持分5分の1

共有者 C 持分5分の1

共有者 D 持分5分の1

共有者 E 持分5分の1

(別紙)

[illegible]

(備考)

前回の売却基準価額×(1-0.3)＝今回の売却基準価額(千円の位を四捨五入)



令和 6 年 (ケ) 第 125 号
令和 6 年 11 月 15 日 現 地 調 査
令和 6 年 12 月 14 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

一括価格			
金		19,550,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	16,780,000	円
物件2（建物）	金	2,770,000	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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

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	近鉄京都 線「 寺田 」駅の 北東 方・道路距離約 500 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区 周知の埋蔵文化財包蔵地(寺田城跡)
画 地 条 件	間口 約3.0 m、奥行約 26 mの 概長方形地 公図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 3 mの 道路 に 等高 に接する。 (※1) 西 側幅員 約 1.8m～2.7mの 道路 に 等高 接する。 (※2)	
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 配 管: なし 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	・上記道路のうち、南側道路については建築基準法上の道路に該当するか否かは未判定であり(※1)、西側道路については建築基準法上、非道路となる(※2)。 ・公図上は物件1と南側道路は繋がって一筆の土地のように示されているが、建物図面では物件1は南側道路とは別の不動産のように示されており、南側道路の帰属、管理等の詳細は不明である。	

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）:	昭和37年10月15日 新築
	経 過 年 数 :	約 62 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 :	木造
	屋 根 :	瓦葺
	外 壁 :	板貼、吹付等
	内 壁 :	ビニールクロス・土壁、合板等
	天 井 :	ビニールクロス・合板等
	床 :	合板、畳等
	設 備 :	電気、給排水設備
	そ の 他 :	—
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	・登記簿上、増築されているが年月日、増築箇所は不明。 ・物件2の建築確認は確認できなかった。 ・経年による老朽化が認められ、雨漏り跡が数カ所見られたほか、床のきしみ、傾き等も認められた。	
区 分	附属建物 (符号1)	
構 造 ・ 用 途 等	木造かわらぶき平家建・居宅	新築年月日不詳
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり	

第5 評価額算出の過程

I 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	102,000	0.50	644.62	0.90	29,590,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 城陽 -12

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/㎡)
 $141,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/143 = 102,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/105 \times 100/105 \times 100/130 \times 100/100 \div 100/143$

イ 個別格差： 方位、形状 (0.50)

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	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	206.75	0.03	1,120,000
附1	180,000	59.18	0.03	320,000

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 0.03 と査定する。

Ⅱ 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

物件 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	29,590,000	10%	敷地占有利益	2,960,000

イ 土地利用権等の割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	29,590,000	－2,960,000		90%	70%	16,780,000
2	1,440,000	＋2,960,000	100%	90%	70%	2,770,000
一 括 価 格 (合計)						19,550,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 郊外の既存住宅地であることや再建築困難な点を考慮した。

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 (城陽-12)
所 在 : 城陽市寺田尺後2番34
価 格 : 141,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都 線「 寺田 」駅の 北 方、道路距離約 380 m
価 格 時 点 : 令和 6 地 年 1 月 1 日
地 積 : 100 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 北方 6 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 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
物件1(土地): 30,763,844 円
物件2(建物): 3,268,941 円

第7 付属資料の表示

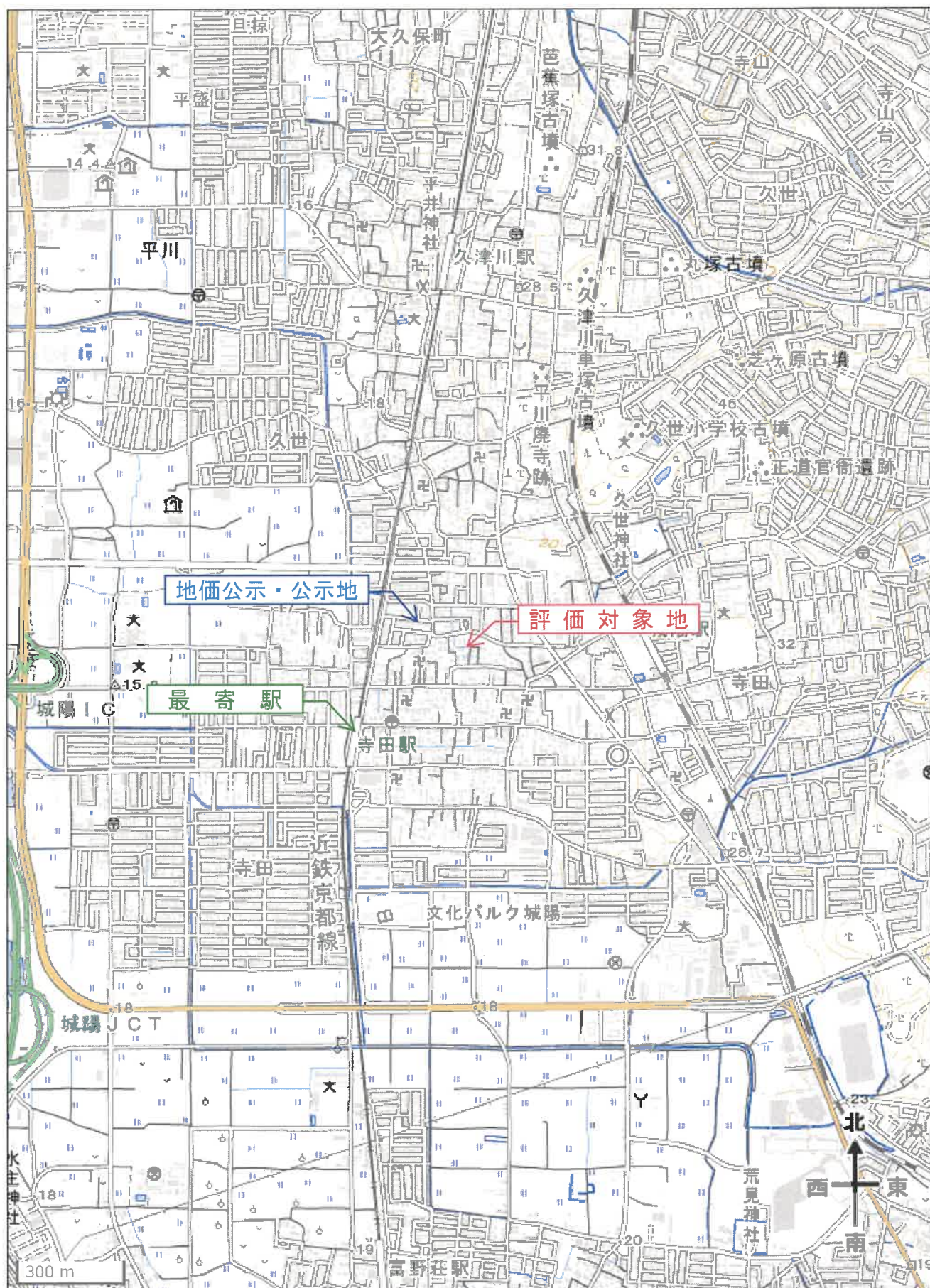
- 1 位 置 図
2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 城陽市寺田北東西
 地 番 32 番
 地 目 宅地
 地 積 644.62 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 城陽市寺田北東西 32 番地
 家屋 番号 32 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 152.09 平方メートル
 2 階 54.66 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 59.18 平方メートル
 共有者 A 持分 5 分の 1
 共有者 B 持分 5 分の 1
 共有者 C 持分 5 分の 1
 共有者 D 持分 5 分の 1
 共有者 E 持分 5 分の 1





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用