

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「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 8年 1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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 2月19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 3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 8年 2月27日 午前10時00分から 令和 8年 2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 8年 1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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6, 800, 000 5, 440, 000	一括	1, 360, 000	39, 867	5, 413
1	2, 230, 000				
2	4, 570, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|------------------|-------------|--|
| 1 | 所 在 | 木津川市木津宮ノ内 | | |
| | 地 番 | 8番134 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.94平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津宮ノ内 8番地134 | | |
| | 家屋 番号 | 8番134 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル | |
| | | 2階 | 43.33平方メートル | |



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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】

A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 | 木津川市木津宮ノ内 | |
| | 地 番 | 8番134 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 113.94平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津宮ノ内 8番地134 | |
| | 家屋 番号 | 8番134 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル |
| | | 2階 | 43.33平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 135 号
(物件 1、2)
令和 7 年 8 月 29 日受理
令和 7 年 10 月 3 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 | 木津川市木津宮ノ内 | | |
| | 地 番 | 8番134 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.94平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津宮ノ内 8番地134 | | |
| | 家屋 番号 | 8番134 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル | |
| | | 2階 | 43.33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	「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 ☐ 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	「その他の事項」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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／■提示文書(審判書写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年 6月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 5年 5月31日	
	期間	令和 5年 6月 1日から ■令和15年 5月31日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 5年 6月 1日から ■令和15年 5月31日まで 10年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金80,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
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	

(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

1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 北東角付近に切り込みが存在する。
- (3) 北西角付近に「木津」と表示された金属プレートが存在する。
- (4) 東側にカーポートが存在する。

2 本件建物

- (1) 1階リビングの壁紙のひび割れ、1階廊下の壁の小さな穴、2階東側洋室の天井クロスのひび割れ、2階北側洋室の床の汚損など、破損汚損箇所が存在する。
- (2) 建物内で小型犬2匹が飼育されており、1階リビングの床の汚損、和室の建具の破れなどが見られる。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (占有者)	1 本件建物に住んでいます。本件建物を所有者から借りています。 家賃8万円は所有者から支払ってもらい、養育費14万4000円の一部と相殺するような形になっています。 2 本件土地東側の塀は東側隣地所有者との共有だと思います。 3 本件土地西側の擁壁及び南側の塀はこちらの所有だと思います。 4 本件建物の新築当初、玄関上の屋根から雨水が侵入し、洗面室の天井に雨漏りしました。屋根は修理しましたが、1階の天井裏までは確認していません。 5 バスタブの排水管がつながっておらず、コンクリートに直接排水されていました。また、洗濯機のホースが排水の圧力で外れて、水が漏れて床がくさりました。これらの不具合が判明したのは2年程前で、私が15万円くらいの費用を出してトイレと洗面の床を交換しました。 これらの修繕費用の明細等の資料は残っていません。 6 1階リビングの床にたわみがあります。また、小型犬を飼育しているため、床に傷があります。 7 新築当初から1階リビングの壁にクラックがありました。 8 1階和室の壁と天井との間に隙間があります。 9 1階キッチンの壁の下に隙間があり、蟻が入ってくるので、隙間を埋めました。 10 2階北側洋室の収納上部にある点検口の蓋が勝手に開きます。 11 2階北側洋室のエアコンのダクトの穴からコウモリが入ってくるので、穴を埋めました。屋根裏にコウモリが住んでいるのかもしれない。 12 本件建物西側の敷地の土がめくれて、ブロック塀が乱雑に埋められているのが露出しました。 13 本件建物はオール電化住宅です。 14 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。

(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 本件各物件の状況は地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限までに回答や連絡は無かった。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は令和5年5月からAである。
- 4 Aが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 5 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(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 9月 8日 11:00-11:5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 9月 8日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 9月11日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年 9月25日 13:00-13:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
7年 9月25日 14:10-14:15	木津川市役所	住民票写し交付申請
年 月 日 : - :		

(特記事項)

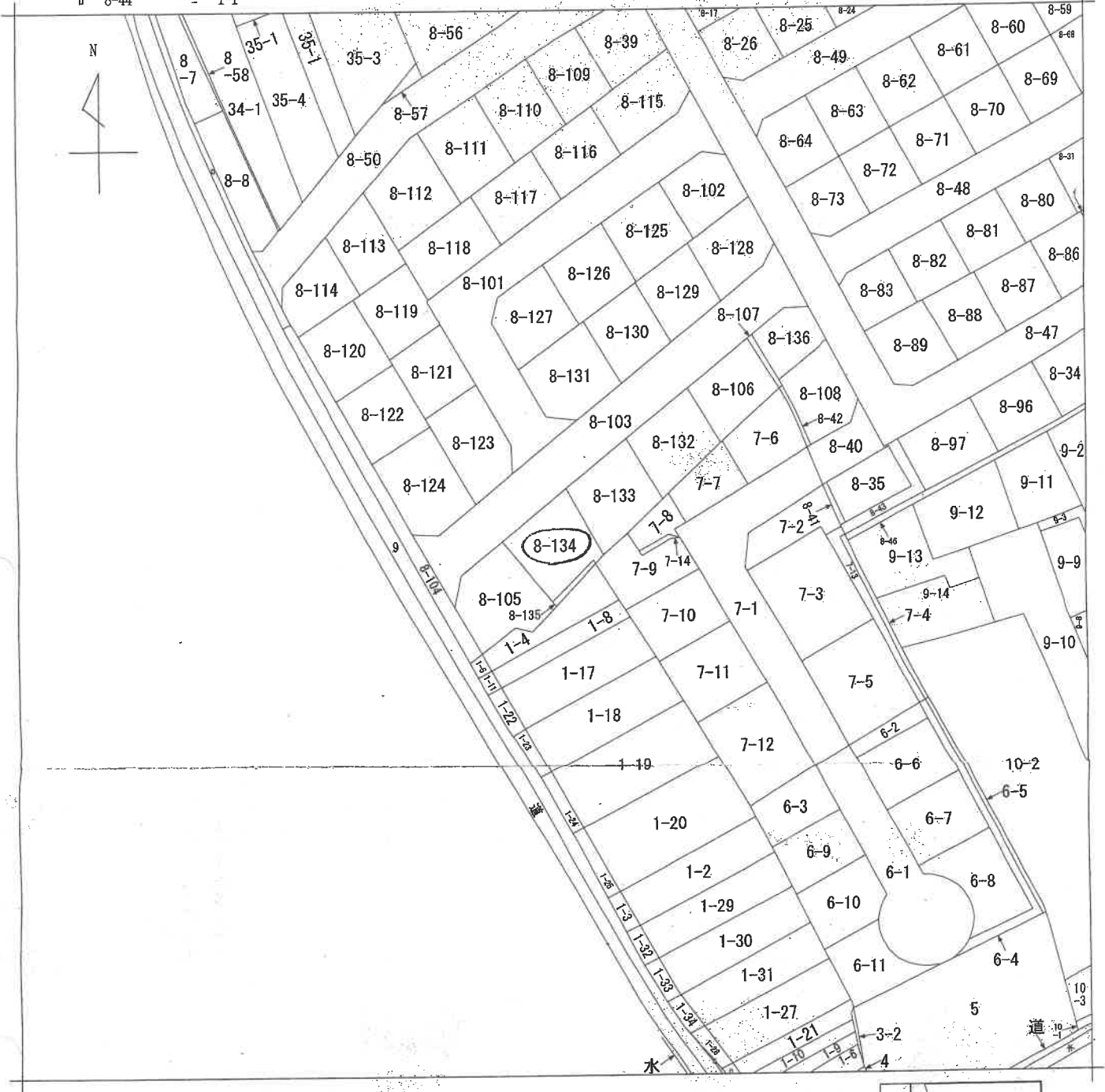
☐ 令和 年 月 日

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。

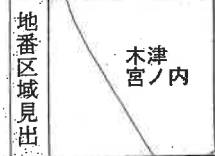
☐ 令和 年 月 日

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。

(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	木津州市木津宮ノ内				地番	8番134	
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				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。

令和7年7月17日
京都地方方法務局木津出張所
登記官

地図整理番号：M07109

(1/1)

6ページ

1043314

地積測量図

地番 8-106
8-132-8-135

土地の所在
相模郡木津町大字木津小字宮ノ内
京都府木津川市

三級求積表

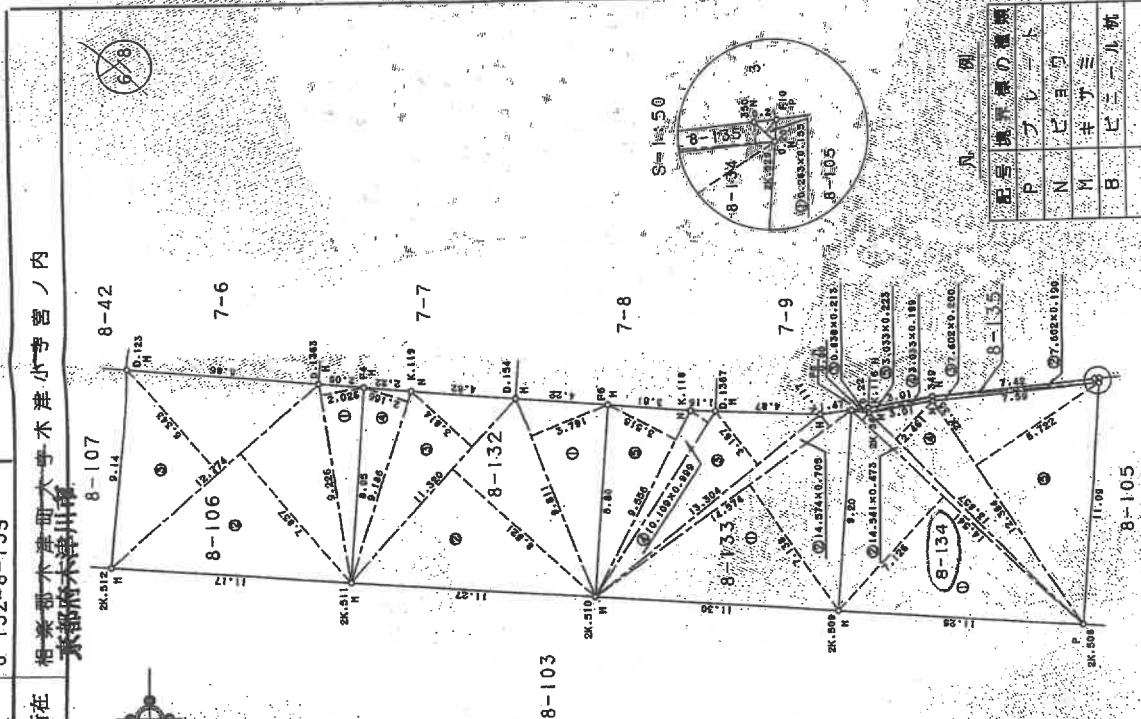
地番 8-106				
NO.	区画	高さ	底面積	体積
1	1	9.226	2.026	18.591876
2	2	12.774	7.857	100.363318
3	3	12.774	6.343	81.025482
	合算		面積	200.08676
			底面積	100.041330
			地積	100.04 m ²

地番 8-132				
NO.	区画	高さ	底面積	体積
1	1	9.811	3.791	37.193501
2	2	8.821	8.821	99.853720
3	3	11.320	3.814	43.174480
4	4	9.186	2.166	19.896876
	合算		底面積	200.118577
			底面積	100.0592885
			地積	100.05 m ²

地番 8-133				
NO.	区画	高さ	底面積	体積
1	1	14.574	7.138	104.029212
2	2	14.574	0.705	10.274670
3	3	13.304	3.167	42.133768
4	4	10.109	0.999	10.098891
5	5	9.556	3.515	33.589340
	合算		底面積	200.125881
			底面積	100.0629405
			地積	100.06 m ²

地番 8-134				
NO.	区画	高さ	底面積	体積
1	1	14.541	7.126	103.619166
2	2	14.541	0.473	6.877893
3	3	0.838	0.213	0.178494
4	4	13.857	2.461	34.102077
5	5	12.354	5.722	83.110808
	合算		底面積	227.888438
			底面積	113.9442190
			地積	113.94 m ²

地番 8-135				
NO.	区画	高さ	底面積	体積
1	1	0.263	0.155	0.040765
2	2	7.602	0.190	1.444380
3	3	7.602	0.200	1.520400
4	4	3.033	0.199	0.603587
5	5	3.033	0.223	0.676399
	合算		底面積	4.285421
			底面積	2.1427105
			地積	2.14 m ²



凡例	
記号	境界線の種類
P	フェンス
N	ビヨウ
M	キヤミ
B	ビニール

縮尺 1/250

申請人

作製者 土地家屋調査士

(平成11年10月7日現在)

登記年月日：平成11年10月8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7年7月17日 京都府法務局木津出張所

登録官

登記年月日：平成11年10月8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7年7月17日 京都府木津川市 木津川市役所

登記官

8-下

1003016

地積測量図

8-39.8-102.8-106.
8-108.8-109.8-136

地番

相楽郡木津町大字木津小字宮ノ内

土地の所在

京都府木津川市

座標一覽表

測点名	X	座標	Y	座標
B1338	232.755		170.318	
B1346	270.468		159.999	
B1348	270.037		143.203	
B1550	266.304		129.452	
B1555	205.294		174.210	
B024	269.007		122.543	
0029	270.320		116.320	
0030	267.996		113.065	
D-123	206.129		151.745	
D-127	196.823		161.288	
D-128	262.687		112.434	
D-154	209.768		143.814	
D-163	208.949		152.919	
D-167	210.922		134.639	
F-1	208.300		162.419	
F-2	207.602		174.468	
F-4	209.141		150.838	
F-5	210.136		139.606	
F-8	210.958		128.310	
F-10	209.358		116.926	
F-11	233.330		177.302	
F-13	233.950		165.849	
F-15	234.447		156.614	
F-17	234.953		147.204	
F-20	233.890		166.970	
F-22	234.442		156.715	
F-24	234.993		146.461	
F-25	238.215		180.161	
F-26	260.793		132.224	
F-27	258.848		166.528	
F-29	259.529		155.731	
F-31	260.110		144.934	
F-33	260.189		143.276	
F-34	269.991		143.800	
F-36	270.385		153.597	
F-37	259.194		161.964	
F-38	270.784		162.588	
F-39	256.747		170.274	
F-40	271.188		170.941	
F-56	257.782		131.900	
F-58	256.872		121.763	
F-59	249.109		130.714	
F-61	239.346		119.663	
F-64	246.709		120.671	
F-66	236.948		119.578	
F-67	269.070		124.021	
F-68	256.749		122.910	
H19	208.073		162.942	
K-116	210.502		127.513	
K-117	210.746		129.771	
K-118	210.468		135.806	
K-119	209.347		146.825	
K-300	269.471		133.157	
T-8	213.681		19.886	
TA3	267.748		66.953	
TA8	263.054		104.670	
2TA3-1	251.155		84.830	

(標準点)
T-8
(標準点)
TA3
(標準点)
TA8

作製者

土地家屋調査士

申請人

(H.11)年(10)月(7)日作成

縮尺

1/

A4判に縮小

平成拾捌年拾月八日

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7年7月17日 京都地方支務局木津出張所

登記官

9-11

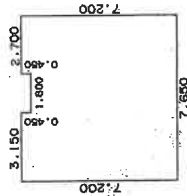
建物図面 2042507
各階平面図

家屋番号 8-134

建物の所在 相楽郡木津町大字木津小字宮ノ内8番地134

京都府木津川市

1 階

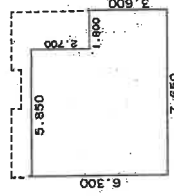


求積表

$7.200 \times 3.150 = 22.680000$
 $6.750 \times 1.800 = 12.150000$
 $7.200 \times 2.700 = 19.440000$

合計 54.270000
床面積 54.27 m²

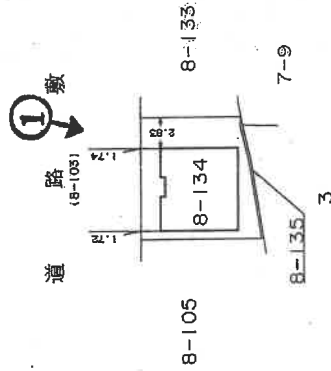
2 階



求積表

$6.300 \times 5.850 = 36.855000$
 $3.600 \times 1.800 = 6.480000$

合計 43.335000
床面積 43.33 m²



(♂ 写真撮影位置方向)

(日曜地)

作製者

土地調査士
家題

(平成12年 8月10日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

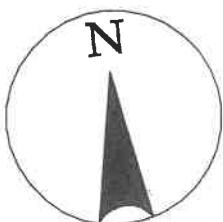
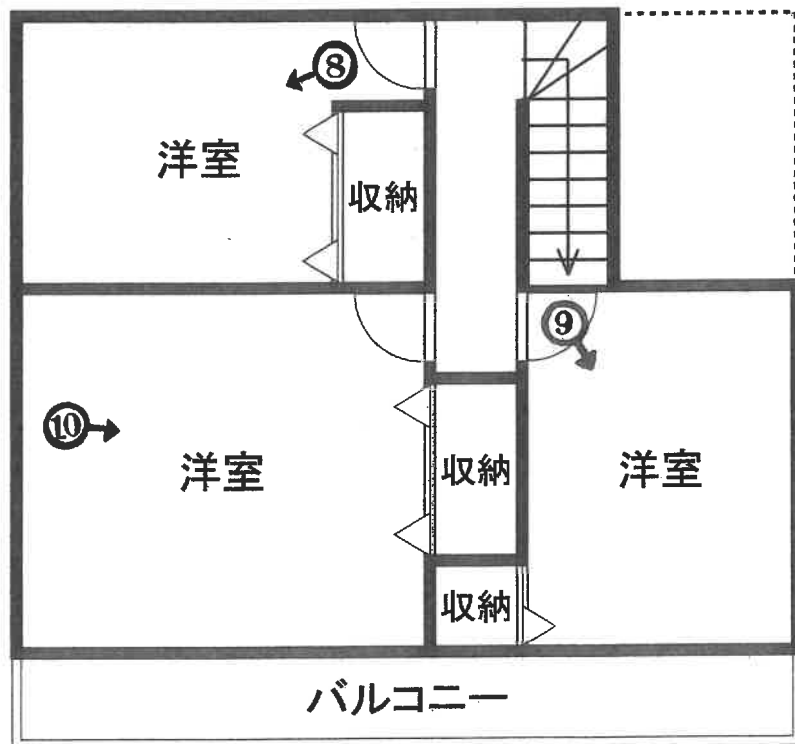
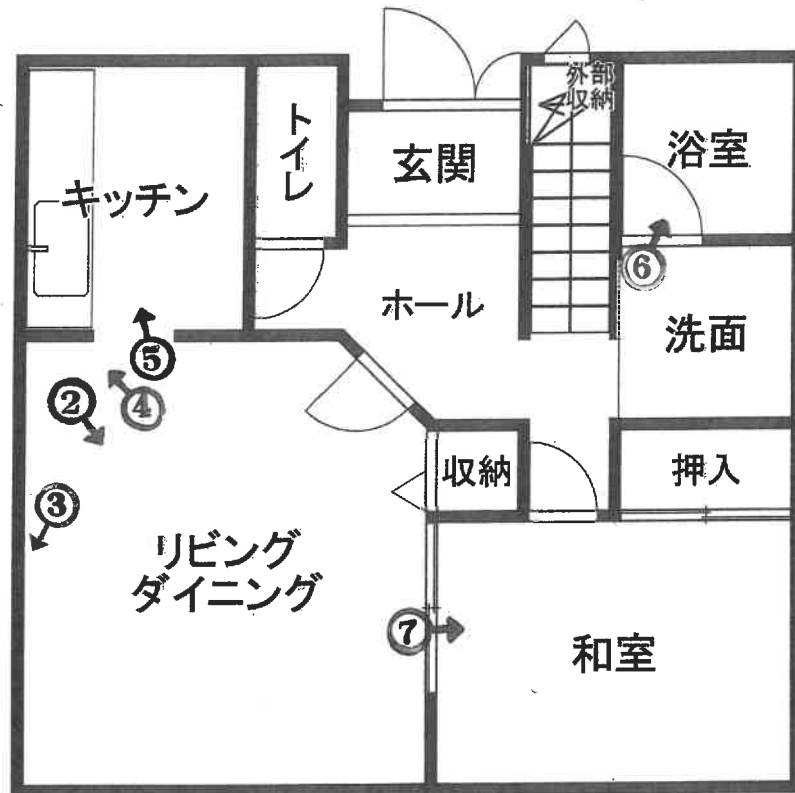
縮尺 1/500

A4判に縮小

平成12年8月11日

建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 135 号
令和 7 年 9 月 25 日 現地調査
令和 7 年 9 月 29 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		6,800,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,230,000	円
物件2（建物）	金	4,570,000	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き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関西本線・学研都市線「木津」駅の 南 西 方 ・ 道路距離約 1.6 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	不動産業者が開発分譲した戸建て住宅地域であり、中小規模一般住宅が建ち並んでいる。西側には市街化調整区域の農地が広がっている。	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 防火地域の指定なし 第3種高度地区(最高15m) 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約11.2 m、奥行 約9.2m～約11.3mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6 mの 市道 に ほぼ等高～約1m高く接する。 (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	上 水 道: あり ガス配管: あり (ただしLP集中ガスである) 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	・本件土地には、本件建物のほか、東側にカーポートが設置されている。 ・カーポートの下付近には、以前使用していた合併浄化槽が埋設されている可能性がある。 ・占有者によれば、本件土地の一部には、埋設されているコンクリートブロックが地表に露出している箇所がある。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)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 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）： 平成12年5月15日 新築 経 過 年 数 ： 約 25 年 経済的残存耐用年数 ： 約 5 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングボード、吹付タイル等 内 壁 ： ビニールクロス、じゅらく等 天 井 ： ビニールクロス、板等 床 ： フローリング、畳、CFシート等 設 備 ： 電気、給排水設備、オール電化
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	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。 ・ 本件建物は、かつては集中LPガスを使用していたが、現在はオール電化住宅となっている。 ・ 占有者の説明によると、本件建物は新築当初から排水管の施工不良や玄関上部付近の屋根からの雨漏りなどがあり、各所の修繕を行ったとのことである。 ・ 本件建物には、壁と床や柱に隙間がある箇所がいくつか見られ、壁紙の破れや壁に小さな穴があいている箇所が確認された。 ・ 本件建物内で小型犬が飼育されており、このため床材の汚損がみられる。 ・ 階段の踏む部分（踏面）が狭く、階段の角度が急になっている。 ・ 本件建物について、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）

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	59,600	0.99	113.94	1.00	6,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木津川 -6

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/㎡)
 $56,500 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/93 = 59,600$

◇ 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
 $100/99 \times 100/104 \times 100/90 \times 100/100 = 100/93$

イ 個別格差： 形状等(0.99)

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	240,000	97.60	0.15	3,510,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 5 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)
 = 0.15

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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	6,720,000	50%	法定地上権	3,360,000

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	6,720,000	-3,360,000		95%	70%	2,230,000
2	3,510,000	+3,360,000	100%	95%	70%	4,570,000
一 括 価 格 (合計)						6,800,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 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等を考慮した。

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 (木津川-6)
- 所 在 : 木津川市木津町宮ノ内54番
- 価 格 : 56,500 円/㎡
- 位 置 : JR関西本線「木津」駅の 南西 方、道路距離約 850 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 148 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 南西方 5.5 m 市道
- 用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに駐車場等も見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- 物件1(土地): 4,568,994 円
- 物件2(建物): 2,086,278 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 | 木津川市木津宮ノ内 | | |
| | 地 番 | 8番134 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 113.94平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 木津川市木津宮ノ内 8番地134 | | |
| | 家屋 番号 | 8番134 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル | |
| | | 2階 | 43.33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

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