

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 7年 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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10月30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10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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	2,480,000 1,984,000	一括	496,000	55,380	0
1	1,030,000				
2	1,450,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西
地 番 8 番 5
地 目 宅地
地 積 410.23 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西 8 番地 5
家屋 番号 8 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 100.26 平方メートル
2 階 74.63 平方メートル
(未登記附属建物①)
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 27 平方メートル
(未登記附属建物②)
種 類 居宅・倉庫
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 23 平方メートル
2 階 約 23 平方メートル
(未登記附属建物③)
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 7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 相楽郡和束町大字別所小字中西
地 番 8 番 5
地 目 宅地
地 積 410.23 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西 8 番地 5
家屋 番号 8 番 5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 100.26 平方メートル
2 階 74.63 平方メートル

(未登記附属建物①)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 27 平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 23 平方メートル
2 階 約 23 平方メートル

(未登記附属建物③)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



令和6年(ケ)第145号
(物件1、2)
令和6年11月 7日受理
令和6年12月19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 相楽郡和束町大字別所小字中西

地 番 8 番 5

地 目 宅地

地 積 4 1 0 . 2 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西 8 番地 5

家屋 番号 8 番 5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 0 . 2 6 平方メートル
2 階 7 4 . 6 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9

共有者 B 持分 1 0 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)				
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	☒ 土地共有者ら ☐ 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が異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:				
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある① <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"> 種類: 居宅 ② 構造: 木造瓦葺平家建 ② 床面積: 約27㎡ </td> <td style="vertical-align: middle;"> 種類: 居宅・倉庫 構造: 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建 床面積: 1階約23㎡ 2階約23㎡ </td> </tr> </table> ③ 種類: 倉庫 ③ 構造: コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積: 約11㎡ ※①～③全て未登記			種類: 居宅 ② 構造: 木造瓦葺平家建 ② 床面積: 約27㎡	種類: 居宅・倉庫 構造: 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建 床面積: 1階約23㎡ 2階約23㎡
種類: 居宅 ② 構造: 木造瓦葺平家建 ② 床面積: 約27㎡	種類: 居宅・倉庫 構造: 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建 床面積: 1階約23㎡ 2階約23㎡				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="vertical-align: middle;"> 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 </td> <td style="vertical-align: middle;"> 保管開始日 令和 年 月 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	☐ 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、北側で道路(町道)に接面している。
- 2 物件1の土地には、土地建物位置関係図のとおり、未登記の附属建物①～③と、スーパーハウスや物置などの動産の収納庫が存在する。附属建物は、いずれもかなり老朽化している。
なお、附属建物①の北側にも倉庫(動産)が存在する。

(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
共有者A	本件建物は空き家です。 本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。 給湯機は、最近取り替えたもので使えます。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、共有者らが居宅(空き家)として占有していることが認められる。
- 2 共有者Bに照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 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、2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11月13日 13:55-14:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
6年11月14日 : - :	執行官室	共有者ら宛照会書送付
6年12月11日 10:45-11:15	物件所在地	共有者Aと面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☒ 令和6年12月11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。

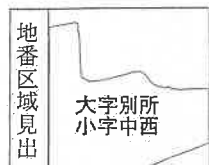
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(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	相楽郡和束町大字別所小字中西				地番	8番5		
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。

(京都地方法務局木津出張所管轄)

令和6年8月22日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：昭和51年10月14日

これは図面に記録されている内容を証明した畫面である。
(京都地方方法務局木津出張所管轄)
令和6年8月22日 東京法務局中野出張所

登記官

1800397

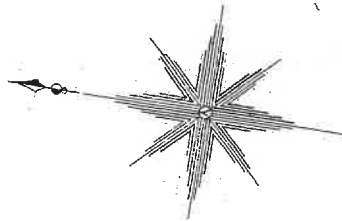
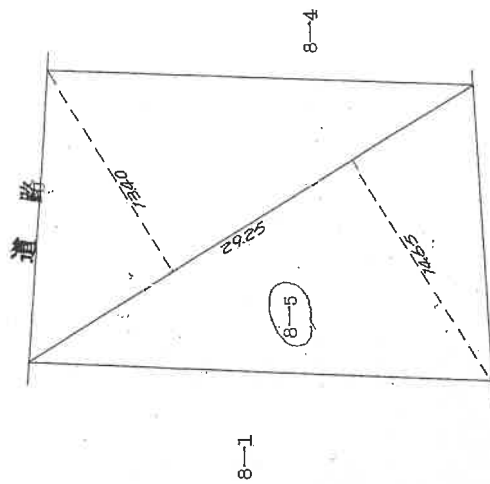
地 積 測 量 図

地 番 8-5

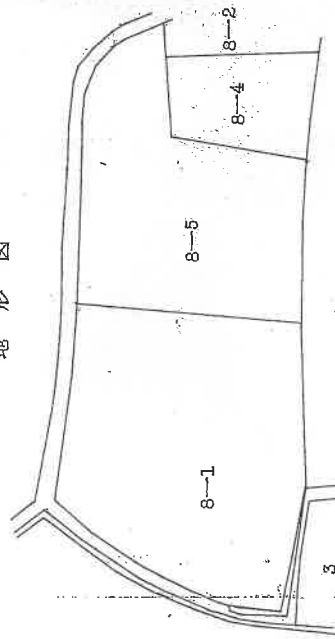
土地の所在 相模郡和東町大字別所小字中西

昭和五十年拾月六日
作製者

作製年月日



地形図



求 積 表

29.25 × 13.40 = 391.9500
29.25 × 14.65 = 428.5125
合計 820.4625
1/2 = 410.23125

縮 尺 1/300

A4判に縮小

登記年月日：平成9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。
(京都地方法律局木津出張所管轄)
令和6年8月22日 東京法律局中野出張所

登記官

2800127

A4判に縮小

建物図面図

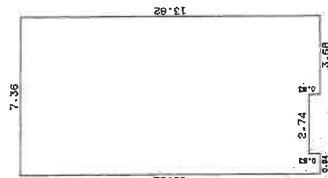
8番5

相楽郡和東町大字別所小学西8番地5

家屋番号

建物の所在

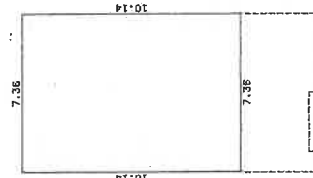
各階平面図



1 階

求積表

13.29 x 7.36 = 97.8144
0.53 x 3.68 = 1.9504
0.53 x 0.94 = 0.4982
合計 100.2630
床面積 100.26 m²

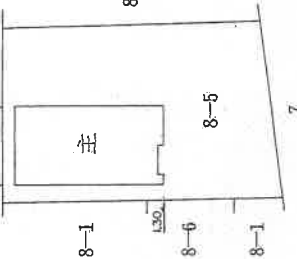


2 階

求積表

10.14 x 7.36 = 74.6304
合計 74.6304
床面積 74.63 m²

道路



平成九年八月八日

作製者

日付欄

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

① ↘

道路

② ↓

目的物件2
家屋番号8-5

目的物件1
地番8-5

4

⑥ ↘

物産(動産)

⑤ ↘

④ ↓

物産(動産)

③ →

附属建物②
(未登記)

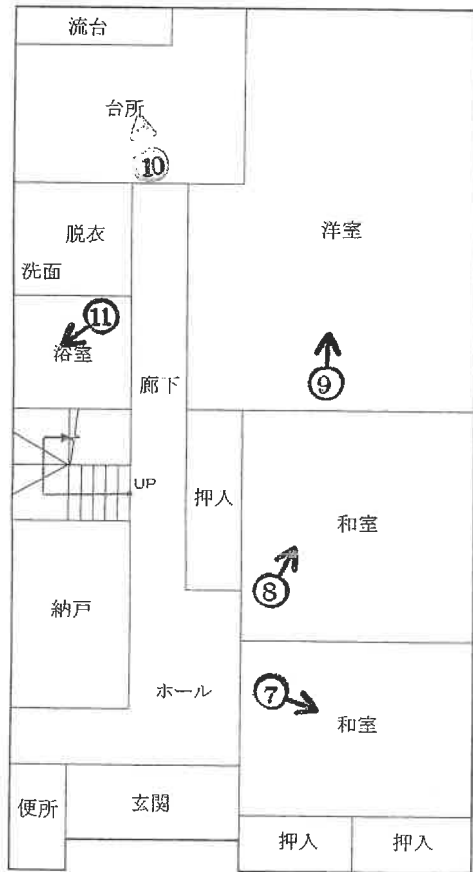
物産(動産)

附属建物①
(未登記)

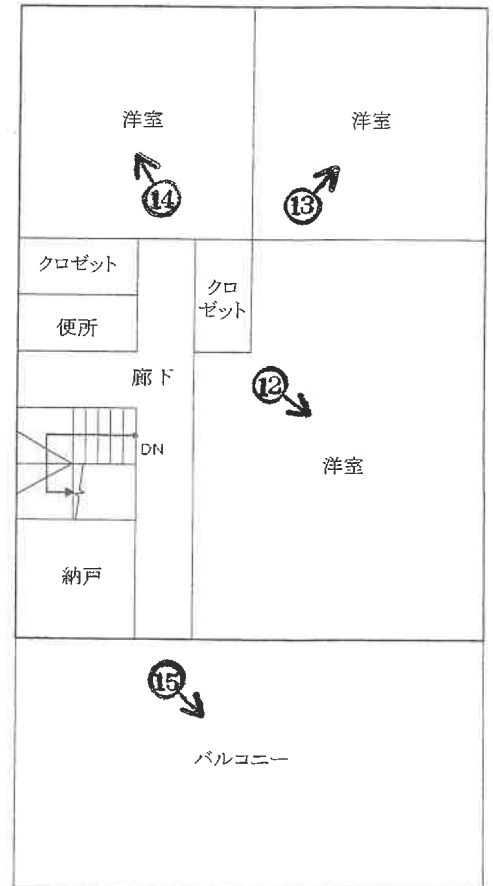
附属建物③
(未登記)

写真撮影位置方向 ↑

建物見取図



1階



2階

物件 2



1



2





5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

附属建物①の内部



17 附属建物②の1階内部



18 附属建物②の2階内部



19 附属建物③の入口(西側)



20 附属建物③の東側

求 意 見 書

池 田 祥 司 殿

令和 7年 7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

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 7月31日

評価人

池田 祥司



物 件 目 録

1 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西

地 番 8番5

地 目 宅地

地 積 410.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西 8番地5

家屋 番号 8番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 100.26平方メートル
2階 74.63平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・倉庫

構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約23平方メートル
2階 約23平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 (円)	今回の売却基準価額 (円)	一括売却
1	1,720,000	1,030,000	0
2	2,420,000	1,450,000	0
1, 2	4,140,000	2,480,000	一括
(備 考)			
前回の売却基準価額×(1－0.4)＝今回の売却基準価額(千円の位を四捨五入)			

求 意 見 書

池 田 祥 司 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。

「
|
|
L

」
|
|
」

(3) その他

「
|
|
L

」
|
|
」

令和 7 年 4 月 30 日

評価人 池田祥司



物 件 目 録

1 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西
地 番 8番5
地 目 宅地
地 積 410.23平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 相楽郡和束町大字別所小字中西 8番地5
家屋 番号 8番5
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 100.26平方メートル
2階 74.63平方メートル

(未登記附属建物①)

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約27平方メートル

(未登記附属建物②)

種 類 居宅・倉庫
構 造 木・コンクリートブロック造瓦葺2階建
床 面 積 1階 約23平方メートル
2階 約23平方メートル

(未登記附属建物③)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約11平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



(別紙)

[illegible]

令和 6 年 （ ケ ） 第 145 号

令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 6 年 12 月 17 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

他田祥司

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,910,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,460,000	円
物件2（建物）	金	3,450,000	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 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		
2	・物件2について以下の通り未登記の附属建物が存する。 ①種類:居宅、構造:木造瓦葺平家建、床面積約27㎡ ②種類:居宅・倉庫、構造:木・コンクリートブロック造瓦葺2階建、 床面積:1階約23㎡・2階約23㎡ ③種類:倉庫、構造:コンクリートブロック造陸屋根平家建、床面積:約11㎡		

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「加茂」駅の北東方・道路距離約 8.2 km 最寄バス停「中和東」の北西方・約 350m (徒歩 約 5分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模の既存住宅が多い中に農地も見られる住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 指定なし 指定なし 指定なし なし なし
画 地 条 件	間口 約16.4 m、奥行 約 25 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 3 mの 町道 に 等高 に接する。 都市計画区域外であるため、建築基準法上の道路判定なし。	
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: なし (プロパンガス使用) 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	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）： 平成9年10月4日 新築 経 過 年 数 ： 約 27 年 経済的残存耐用年数 ： 約 3 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： パネル等 内 壁 ： クロス、聚楽塗等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 畳、フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備
床面積（現況）	第3項目の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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 敷地南側に附属建物（未登記建物3棟）が存する。

区 分	附属建物①（未登記建物）
構 造 ・ 用 途 等	木造瓦葺平家建、居宅、概測床面積約27㎡
利 用 状 況	相当年数未利用で放置されている。

区 分	附属建物②（未登記建物）
構 造 ・ 用 途 等	木・コンクリートブロック造瓦葺2階建、居宅・倉庫、概測床面積 1階約23㎡・2階約23㎡・延べ約46㎡
利 用 状 況	相当年数未利用で放置されている。

区 分	附属建物③（未登記建物）
構 造 ・ 用 途 等	コンクリートブロック造陸屋根平家建、倉庫、概測床面積約11㎡
利 用 状 況	相当年数未利用で放置されている。

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	17,000	1.00	410.23	0.80	5,580,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 和東 (府) -3

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/㎡)
 $17,200 \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 = 17,000$

◇ 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 : 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

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	200,000	174.89	0.10	3,500,000
附属建物①	180,000	27.00	0.02	100,000
附属建物②	180,000	46.00	0.02	170,000
附属建物③	160,000	11.00	0.02	40,000
計				3,810,000

ウ 現価率(物件2)

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 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)
 = 0.10

ウ 現価率(附属建物①②③)

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 0.02 と査定する。

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	5,580,000	30%	法定地上権	1,670,000

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30%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	5,580,000	-1,670,000		90%	70%	2,460,000
2	3,810,000	+1,670,000	100%	90%	70%	3,450,000
一 括 価 格 (合計)						5,910,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 未登記附属建物が3棟所在すること等を考慮した。

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 地価調査基準地 (和束(府)-3)
- 所 在 : 相楽郡和束町大字釜塚小字生水13番
- 価 格 : 17,200 円/㎡
- 位 置 : JR関西本線「加茂」駅の北東方、道路距離約 7.9 km
- 価 格 時 点 : 令和6年7月1日
- 地 積 : 211 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 南西方 2.4 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 都市計画区域外 (建蔽率 — %、容積率 — %)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、公共施設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): 3,694,397 円
- 物件2(建物): 2,760,764 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 相楽郡和東町大字別所小字中西

地 番 8番5

地 目 宅地

地 積 410.23平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 相楽郡和東町大字別所小字中西 8番地5

家屋 番号 8番5

種 類 居宅

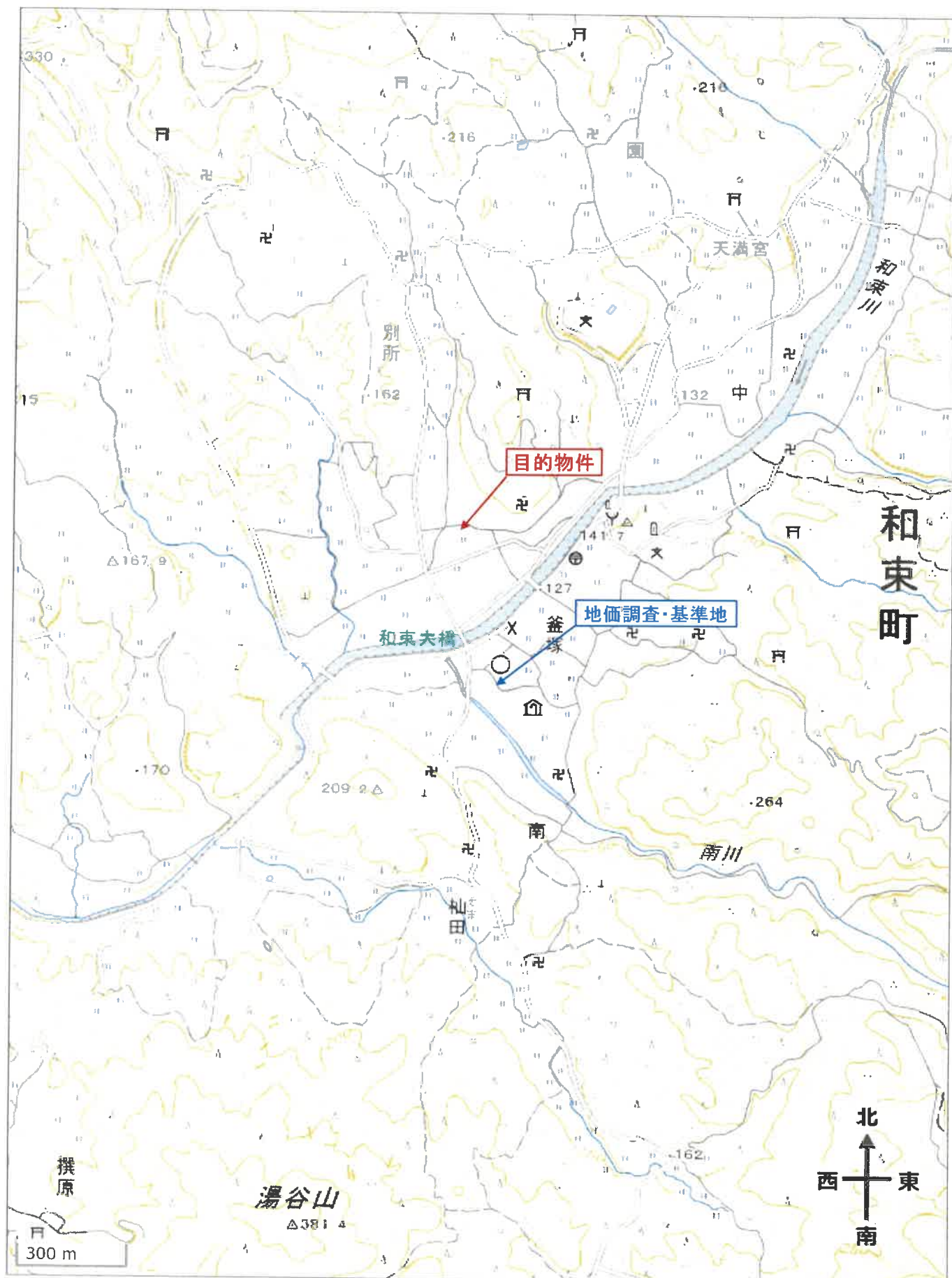
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 100.26平方メートル
2階 74.63平方メートル

共有者 A 持分10分の9

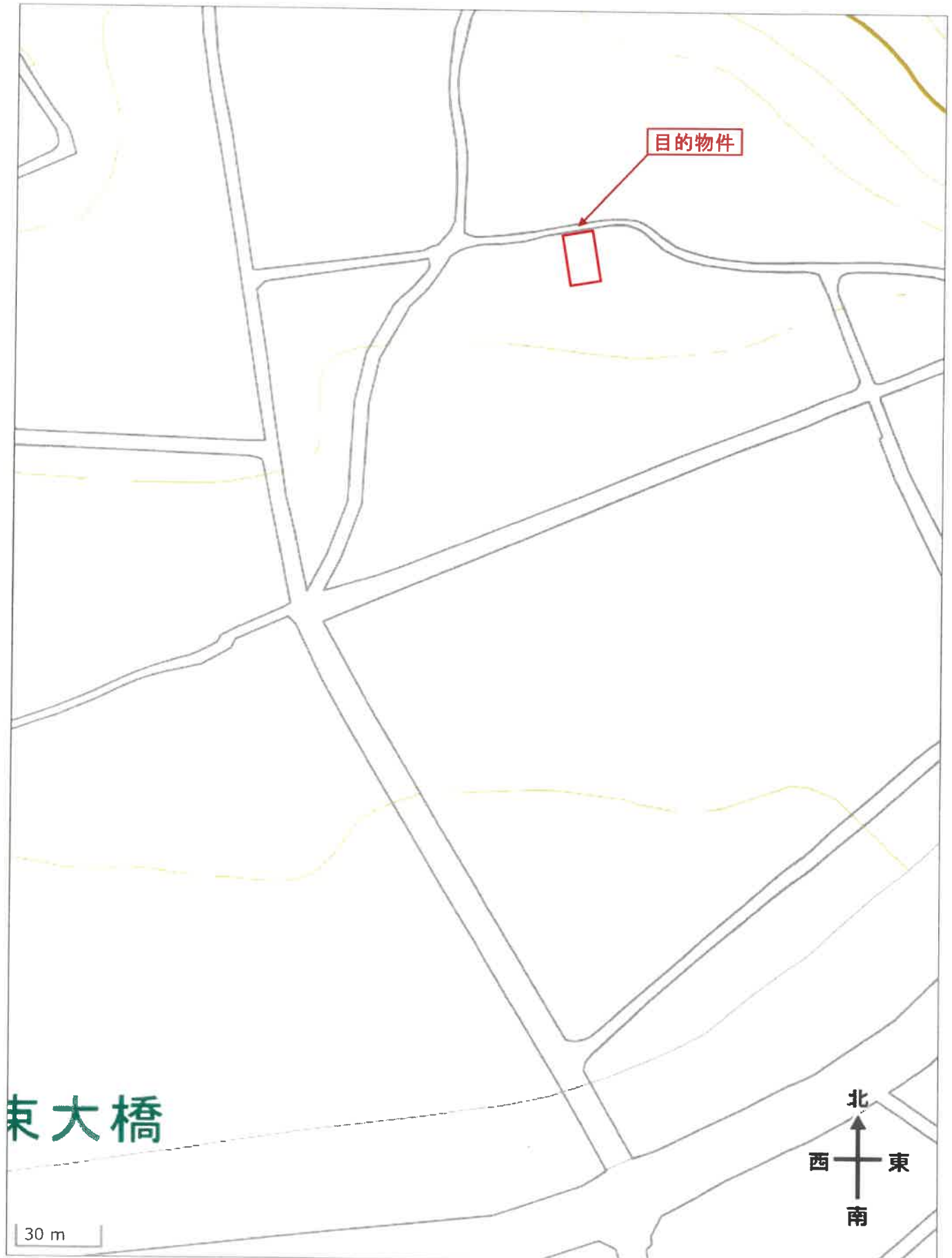
共有者 B 持分10分の1





付 近 地 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