

## 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 8年 5月20日  
 京都地方裁判所第5民事部  
 裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 7月 2日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
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 5月20日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	





## 物件目録

1 所 在	木津川市州見台八丁目 13番地16
家屋 番号	13番16
種 類	居宅
構 造	木造スレート葺2階建
床 面 積	1階 63.00平方メートル 2階 63.00平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 3月10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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番13番16、地積240.55平方メートル、所有者パナソニックホームズ株式会社）につき定期借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

地代の滞納あり。地代代払の許可あり。

地番13番16になされている賃借権設定登記は、本執行手続では、移転・抹消しない。

### 《 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）。



\*11\*

- 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 木津川市州見台八丁目 13番地16
- 家屋 番号 13番16
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 63.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル



令和 7年(ケ)第 186号  
(物件1 )  
令和 8年 1月13日受理  
令和 8年 2月25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 木津川市州見台八丁目 13番地16  
家屋 番号 13番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 63.00平方メートル  
2階 63.00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)
建 物	物件1
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が異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <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 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 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 (空き家) 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	1 北西側屋外に電気温水器が設置されており、1階キッチンにはIH調理器が設置されているが、建物内は動産類が散乱しており、家財ほとんど存在せず、ライフライン調査などからも相当期間空き家であると考えられることから、住宅設備の稼働状況は不明である。 2 建物内で小型の動物が飼育されていた模様で、2階南西側洋室の扉に動物が出入りするのためのものと思われる小さな出入口が付けられており、階段のクロスなどに引っ掻き傷が見られる。 3 建物内のクロスが全体的に黄ばんでいる。 4 経年相応の劣化が見られる。 5 建物内に所有者作成の文書が存在した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 20px;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">             地方裁判所              保管開始日           </div> <div style="margin: 0 5px;">令和</div> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">             支部              年 月 日           </div> <div style="margin-left: 10px;">令和</div> <div style="margin-left: 10px;">年 ( ) 第</div> <div style="margin-left: 10px;">号</div> </div>
剪取地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	木津川市州見台八丁目
地番	13番16
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	240.55平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (パナソニックホームズ株式会社)
その他の事項	「その他の事項」のとおり
■関係人 (■パナソニックホームズ株式会社の照会回答要旨 / ■提示文書 (定期借地権設定契約書写し、定期借地権設定契約公正証書写し) の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成16年 1月 7日
最初の契約日	平成16年 1月 7日
契約等期間	平成16年 1月 7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和36年 1月 6日まで 50年間 <input type="checkbox"/> 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	平成16年 1月 7日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和36年 1月 7日まで 50年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (都市基盤整備公団 )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金33,000円 (毎月 27日限り 当月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金2,000,000円)
特約等	「その他の事項」のとおり
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (令和 8年 1月30日現在 金66,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ <input type="checkbox"/> 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" 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

- 1 目的外土地の状況
  - (1) 四隅に金属プレートが設置されている。
  - (2) 北東側で建築基準法上の道路と駐車スペース部分で等高に接している。なお、本件建物が建っている部分は駐車スペースより1mから1.3m程度高く、建物の玄関にはスロープでアプローチする。
  - (3) 目的外土地の北西部分にカーポート、南東部分にブロック造の工作物が存在する。
- 2 定期賃貸借契約締結時の目的外土地は都市基盤整備公団（換地処分時点では独立行政法人都市再生機構）であったが、パナソニックホームズ株式会社に目的外土地は譲渡され、パナソニックホームズ株式会社が賃貸人の地位を受け継いだ。
- 3 目的外土地の定期借地権には次のとおりの定めがある。
  - (1) 賃料については、固定資産税の基準年度（地方税法341条6号に規定する基準年度をいう。）ごとに、基準年度の4月1日に次の式により改定する。  
改定賃料（月額）＝（従前の月額賃料－従前の賃料決定時の公租公課の月割額）×（1＋総務省統計局の消費者物価指数の変動率（改定前年の年平均指数と従前の賃料決定前年の同指数との増減率））＋改定時の公租公課の額
  - (2) 本件借地権を譲渡するには、あらかじめ、賃貸人の書面による承諾を得なければならない。
  - (3) 賃貸人の本件借地権譲渡の承諾は無償とする。
  - (4) 賃借人は、賃貸人の承諾を得て本件借地権を第三者に譲渡する場合には、保証金返還請求権を本件借地権とともに当該第三者に譲渡するものとする。  
賃借人が上記の規定に違反したため賃貸人に損害が生じた場合には、賃貸人に対してその損害を賠償しなければならない。
  - (5) 目的外土地の賃貸借が終了する場合には、賃借人は、賃貸借契約終了日までに目的外土地に存する住宅その他賃借人が目的外土地に附属させた工作物（これらの基礎部分のほか、外構、植栽、埋設配管類等を含む。）を収去し、目的外土地を原状に復して、賃貸人の定めるところに従い、賃貸人に更地で返還しなければならない。
  - (6) 本件借地権が賃貸借期間満了により消滅する場合において、賃借人は賃貸人に対し、期間満了1年前までに住宅の取り壊し及び住宅賃借人の明渡しの時期等、目的外土地の明渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。
  - (7) 賃借人は、本件賃貸借が終了した場合における目的外土地の明け渡しに際し、賃貸人に対して、名目の如何を問わず、立退料等の金銭の支払いを請求することができない。  
また、賃借人が目的外土地について有益費を支出した場合においても、賃貸人に対してその償還を請求することができない。
  - (8) 本件賃貸借契約が終了した場合において、目的外土地が賃貸人の定める期日までに賃貸人に更地で返還されなかったときは、賃借人は、賃貸借終了日の翌日から起算して、住宅等の収去を完了して目的外土地を賃貸人に返還した日までの期間につき、賃貸借終了日の属する月の賃料を基準として、その2倍に相当する金額を賃貸人に支払うものとする。
  - (9) 賃借人は、本件賃貸借契約に基づく賃貸人に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、年14.6パーセントの割合により算定した額を遅延利息として賃貸人に支払うものとする。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

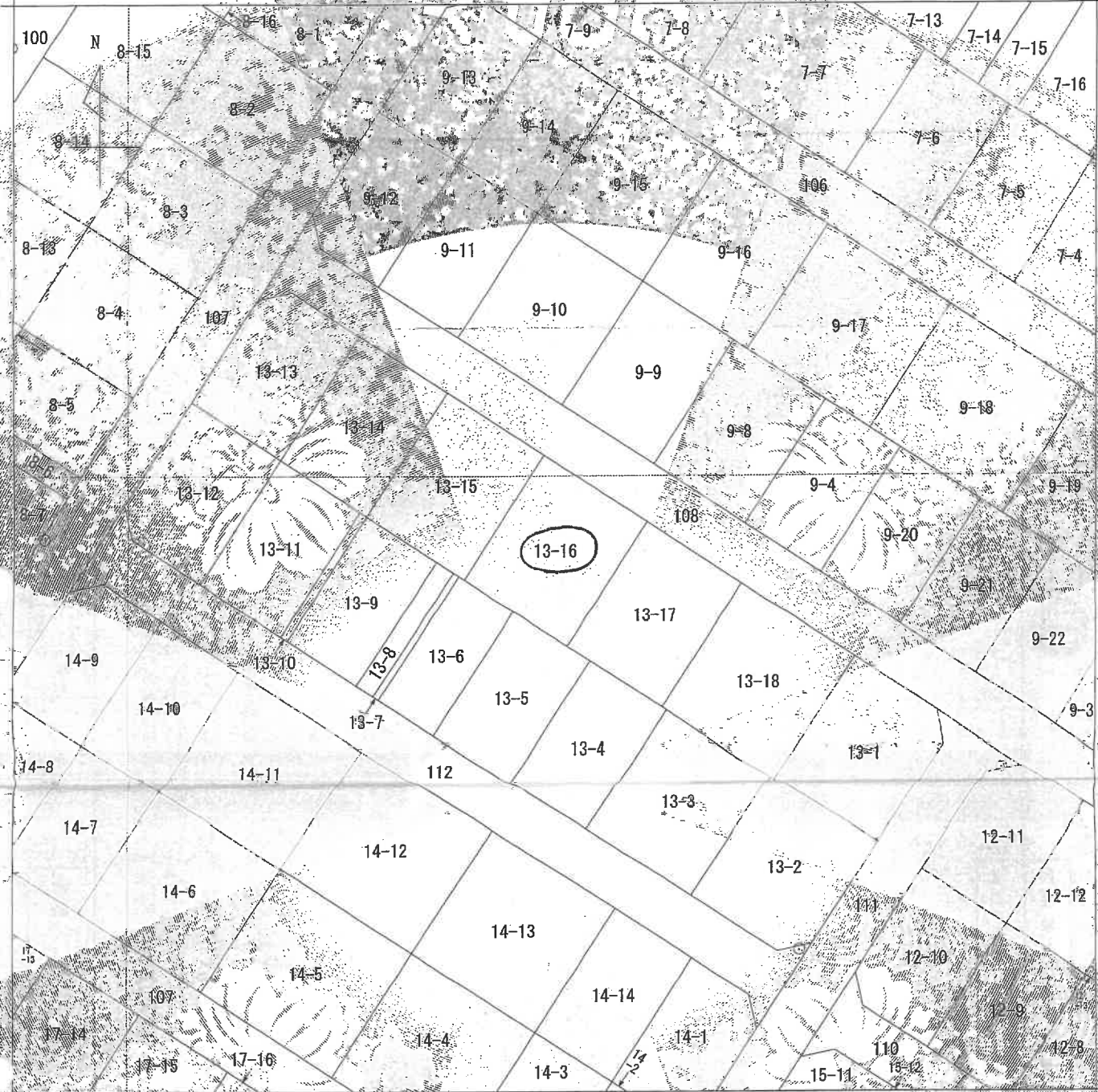
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■パナソニックホームズ株式会社の担当者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 定期賃貸借契約の条項に従った賃料改定の結果、現在の月額地代は3万3000円になっています。</li><li>2 毎月の地代の支払時期は、借地人と協議のうえ、毎月25日限りから、毎月27日限りに変更しました。</li><li>3 本件建物の所有者が変更になった場合、建物の使用用途等を確認するための必要な手続を踏まえて、総合的に判断して目的外土地の借地権譲渡の承諾の可否を決めることとなります。</li><li>4 借地権譲渡の承諾について、事務手数料は現時点では発生しません。</li><li>5 目的外土地の借地人が変更になった場合でも定期賃貸借契約の条項に従って、賃料は改定されることとなります。</li></ol>

執行官の意見
<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物及び目的外土地の状況は公図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。</li><li>2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は本件建物所有者であり、令和7年7月末頃に契約は終了している。</li><li>3 本件建物所有者宛に照会文書を送付したが、回答、連絡等は無かった。</li><li>4 目的外土地の定期借地権設定契約では、借地権譲渡の承諾料を無償にし、保証金返還請求権は借地権の譲受人（新借地人）に譲渡されることが定められているが、これにより、目的外土地所有者、本件建物所有者及び借地権の譲受人の債権債務がすべて精算されるかは不明である。 少なくとも、本件建物所有者と借地人の譲受人の間では保証金返還請求権の精算関係が残る可能性があると考えられる。</li><li>5 本件建物所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。</li></ol>

(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
8年 1月19日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年 1月20日 9:50-9:55	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
8年 1月20日 : - :	当庁	本件建物所有者宛照会書送付
8年 1月22日 : - :	当庁	パナソニックホームズ株式会社宛照会書送付
8年 2月 6日 13:40-13:45	当庁	パナソニックホームズ株式会社の担当者から電話聴取
8年 2月13日 10:00-10:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月13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



16688.069

(座標値種別：測量成果)

地番  
区域  
見地

御見台8丁目

請求 番号	所在	本津川市御見台八丁目				地番	13番16		
縮 尺	1/500	精 度 等 分	甲二	用途 種 別	分類	地区(法第14条第1項)		種類	土地地区画整理所在図
作 成 年 月 日	平成21年8月19日			備 付 年 月 日 (原図)	平成21年3月23日		補 記 項		

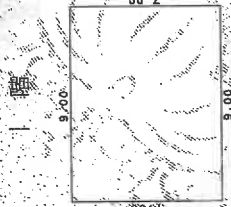
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月4日  
京都地方方法務局本津出張所  
登記官

登記年月日 平成26年10月26日

これは図面に記録された内容が正確なものである。  
令和7年11月4日 京都地方建設局長 兼 建築事務所 登記官

各階平面図



採算面積	63.0000
7.00 × 9.00	63.0000
外面積	63.00 m <sup>2</sup>

2階



採算面積	63.0000
7.00 × 9.00	63.0000
外面積	63.00 m <sup>2</sup>

4011475

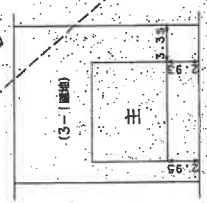
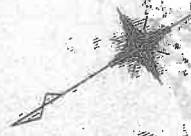
建築物各階平面図

家屋番号 第13番16

建築物の所在地

木津川市現合入丁目13番地 16

写真撮影位置方向



平成26年10月26日 A4判に縮小

作製者

建築士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

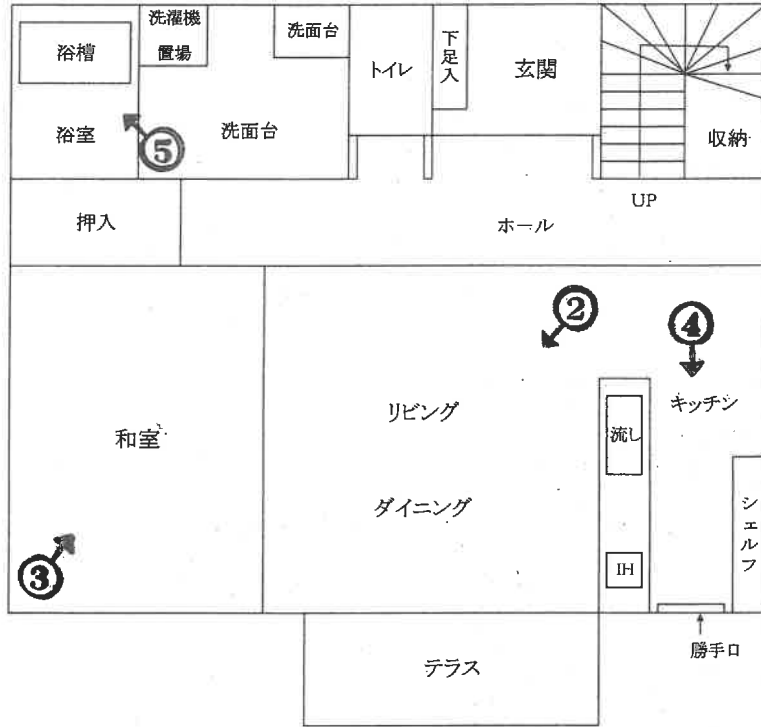
1/500

# 建物見取図

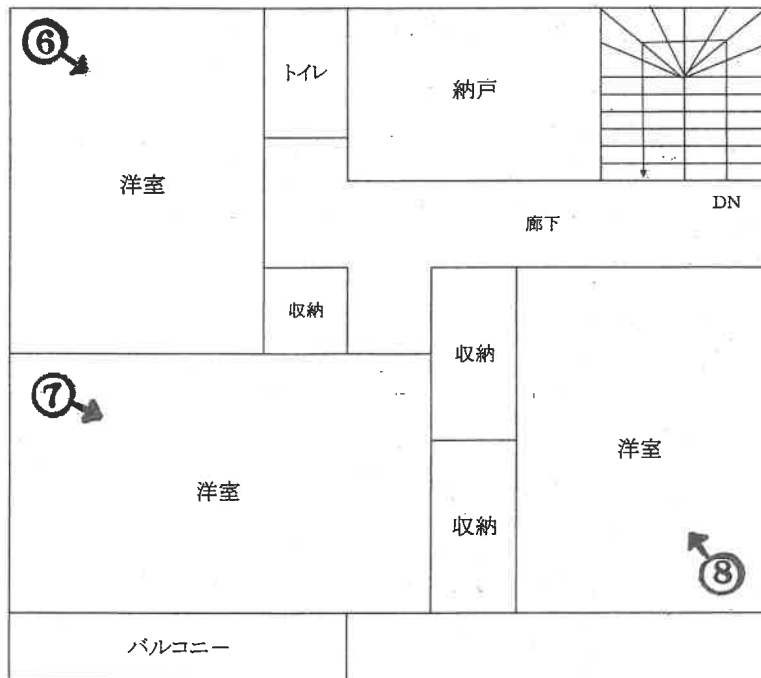
(♂ 写真撮影位置方向)



(1階)



(2階)



本件建物



1



2





3



4



5



6



7




8

令和 7 年 (ケ) 第 186 号  
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 2 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 木田 洋二 

## 第1 評価額

物件番号	評価額
物件 1	金 5,270,000 円

物件1の評価額は、定期借地権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出来ないこと、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 本件評価は、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 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 目的建物の所在する土地(目的外土地)の概況及び利用状況等

位置・交通	JR奈良線・関西本線 「木津」駅の 南西方・道路距離約 2.8 km 最寄りバス停 「州見台8丁目北」の 南西方・約 300 m (徒歩約4分) (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域。北方徒歩圏に大型商業施設が存する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別の規制を 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種低層住居専用地域 50 % 80 % 指定なし。 第1種高度地区 木津南地区計画(地区整備計画一般住宅地ゾーン) 宅地造成等工事規制区域 洪水浸水想定区域(浸水想定深なし)
画地条件	北東側間口約14.2m、奥行約17mの付属資料第3図公図のと通りの長方形地である。	
前面道路の状況	北西側へ向けて緩い下り傾斜がついた幅員約6mの市道(建築基準法第42条1項道路)に、駐車スペース部分にて等高に接する。尚、建物の敷地は、駐車スペースより1~1.3m程度高く、建物の玄関にはスロープにてアプローチする。	
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 (但し、本件建物はオール電化住宅と外観した) 下水道： あり  (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の接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、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	■本件土地の北西部分にカーポート、南東部分にブロック造の工作物が存する。	

## 2 目的建物の概況及び利用状況

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16年10月22日 新築 経 過 年 数 ： 約 21 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 外壁パネル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、合板等 床 ： フローリング、畳等 設備その他： IH調理器等
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： （付属資料第5図建物見取図のとおり）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	■本件建物には建築確認申請（第H16確認建築京機構木03604号、平成16年7月9日）が有り、完了検査もなされている。尚、目的外土地の借地契約の内容、特約（定期借地権）及び実務上の取り扱いは現況調査報告書記載のとおり。 ■屋外に設置された電気温水器を始め住宅設備の稼働状況は不明である。

## 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 目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
-	72,600	1.01	240.55	0.95	16,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 木津川 -20

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/㎡)  
68,300 × 101/100 × 100/100 × 100/95 = 72,600

◇ 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 (1.00)

◇ 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 × 100/100 × 100/95 × 100/100 ≒ 100/95

イ 個別格差： 方位等 (1.01)

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 目的建物の価格を次のとおり求めた。

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、建物の価格を求めた。

物件 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=エ
1	180,000	126.00	0.23	5,220,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 21 年、経済的残存耐用年数 9 年、残価率 0.05  
の耐用年数に基づく方法と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

## II 評価額の判定

前記により求めた価格により、建物について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、本物件は駅接近性に劣る戸建住宅であり収益性が乏しいため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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
-	16,760,000	25%	定期借地権	4,190,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は定期借地権であり、通常の借地権との比較において、契約期間が満了すれば確定的に権利が消滅し、その際建物買取請求は認められず建物を取り壊したうえで更地として返還することが義務づけられている等の権利の性質および本契約の残存期間なども考慮して、その割合を上記のとおり査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I1②エ)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	(II①ウ) イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	5,220,000	+4,190,000	100%	80%	70%	5,270,000
一 括 価 格 (合計)						5,270,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 現況調査報告書記載の定期借地権の契約内容等及び定期借地権付建物としての市場性の減退等を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 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-20 )  
所 在 : 木津川市州見台5丁目5番10  
価 格 : 68,300 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR奈良線・関西本線「木津」駅の南東方、道路距離約 3.2 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 229 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 北 6 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 7 年度)  
物件1: 2,377,837 円

## 第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

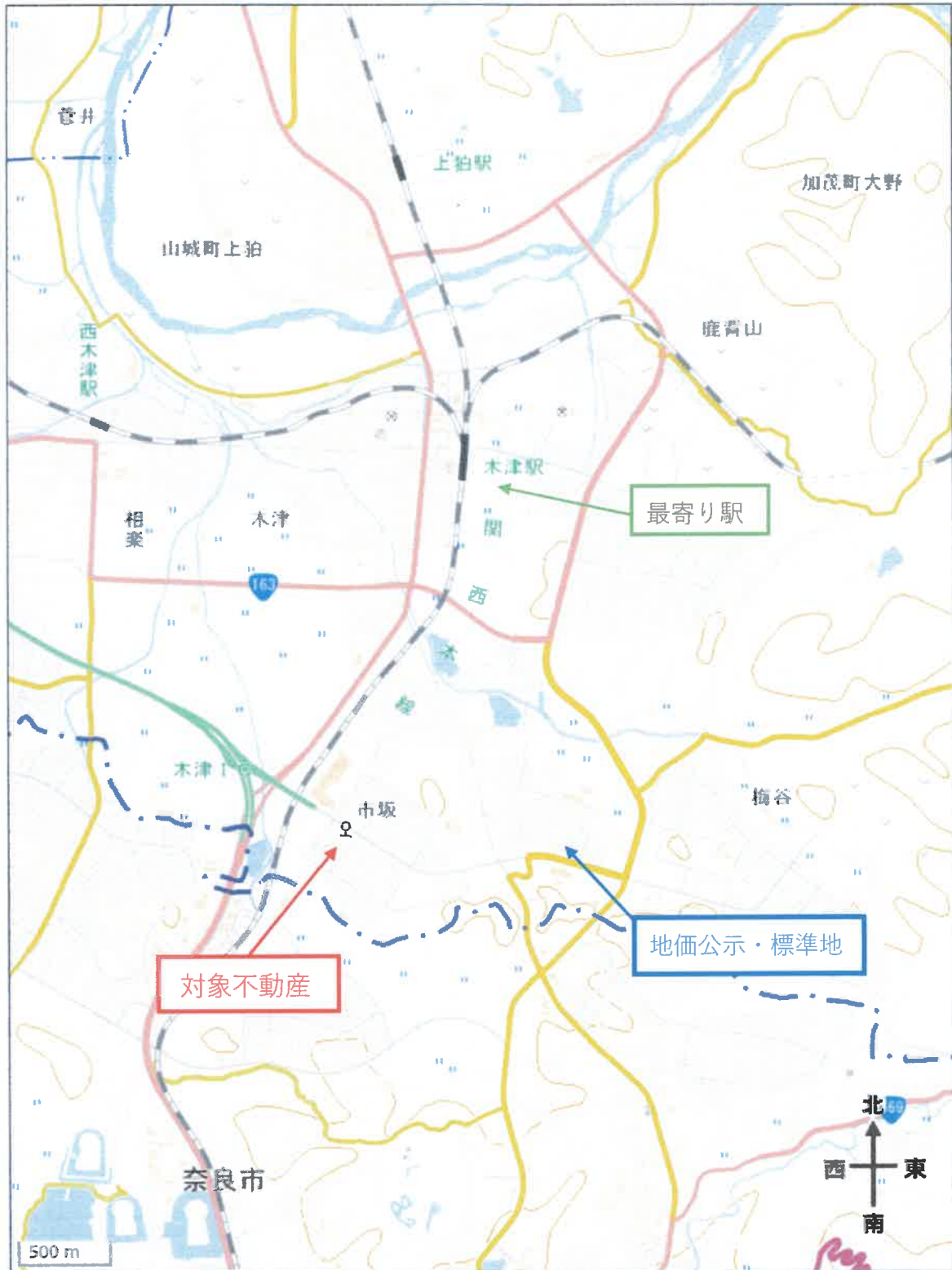
以上

物 件 目 録

1 所 在 木津川市州見台八丁目 13番地16  
家屋 番号 13番16  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 63.00平方メートル  
2階 63.00平方メートル

# 第1図 対象不動産の位置図

地理院地図  
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

