

## 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   | 城陽市寺田尺後                          |
|   | 地 番   | 10番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 136.26平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 城陽市寺田尺後 10番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 10番15の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

- 
- 
- 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   | 城陽市寺田尺後                          |
|   | 地 番   | 10番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 136.26平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 城陽市寺田尺後 10番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 10番15の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |



令和 7年(ケ)第 196号  
(物件1、2 )  
令和 8年 1月23日受理  
令和 8年 3月 9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 城陽市寺田尺後  
地 番 10番15  
地 目 宅地  
地 積 136.26平方メートル
- 2 所 在 城陽市寺田尺後 10番地15  
家屋 番号 10番15の2  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 71.21平方メートル  
2階 56.31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)														
<b>土 地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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														
<b>建 物</b>	物件 2														
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(□主である建物 □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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:														
{	構造:														
{	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 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														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">令和</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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	<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

## 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) 北東角付近及び北西角付近に金属プレートが設置されているのが確認できた。
- (3) 北側にカーポートが設置されている。

### 2 本件建物

- (1) 太陽光パネルは目視できなかったが、洗面所にパワーコンディショナーや太陽光発電用ブレーカーが存在することから、太陽光発電システムが設置されていると思われる。
- (2) 南側にヒートポンプ給湯機が設置されている。
- (3) 2階廊下天井を開口部とする屋根裏収納庫が存在する。
- (4) 建物内で小型犬が飼育されており、クロス、柱、建具等に引っ掻き傷が存在する。
- (5) 2階南東側洋室の壁に孔が開いている。
- (6) 経年相応の劣化が見られる。

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物に住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。</li> <li>2 本件土地東側のコンクリート基礎の塀は私の所有です。</li> <li>3 本件土地西側のコンクリートブロック塀は西側隣地所有者との共有だと思えます。</li> <li>4 本件土地南側のコンクリート塀は私の所有ですが、東西の範囲は分かりません。</li> <li>5 本件建物はオール電化住宅です。</li> <li>6 本件建物には太陽光パネル等、太陽光発電が設置されています。当該太陽光発電は私の所有です。</li> <li>7 本件建物内で小型犬を1匹飼育しており、クロス等に小型犬が付けた引っ掻き傷があります。</li> <li>8 本件建物1階和室の電動シャッターが故障しています。</li> <li>9 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。</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

## 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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者である。
- 3 所有者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。
- 4 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

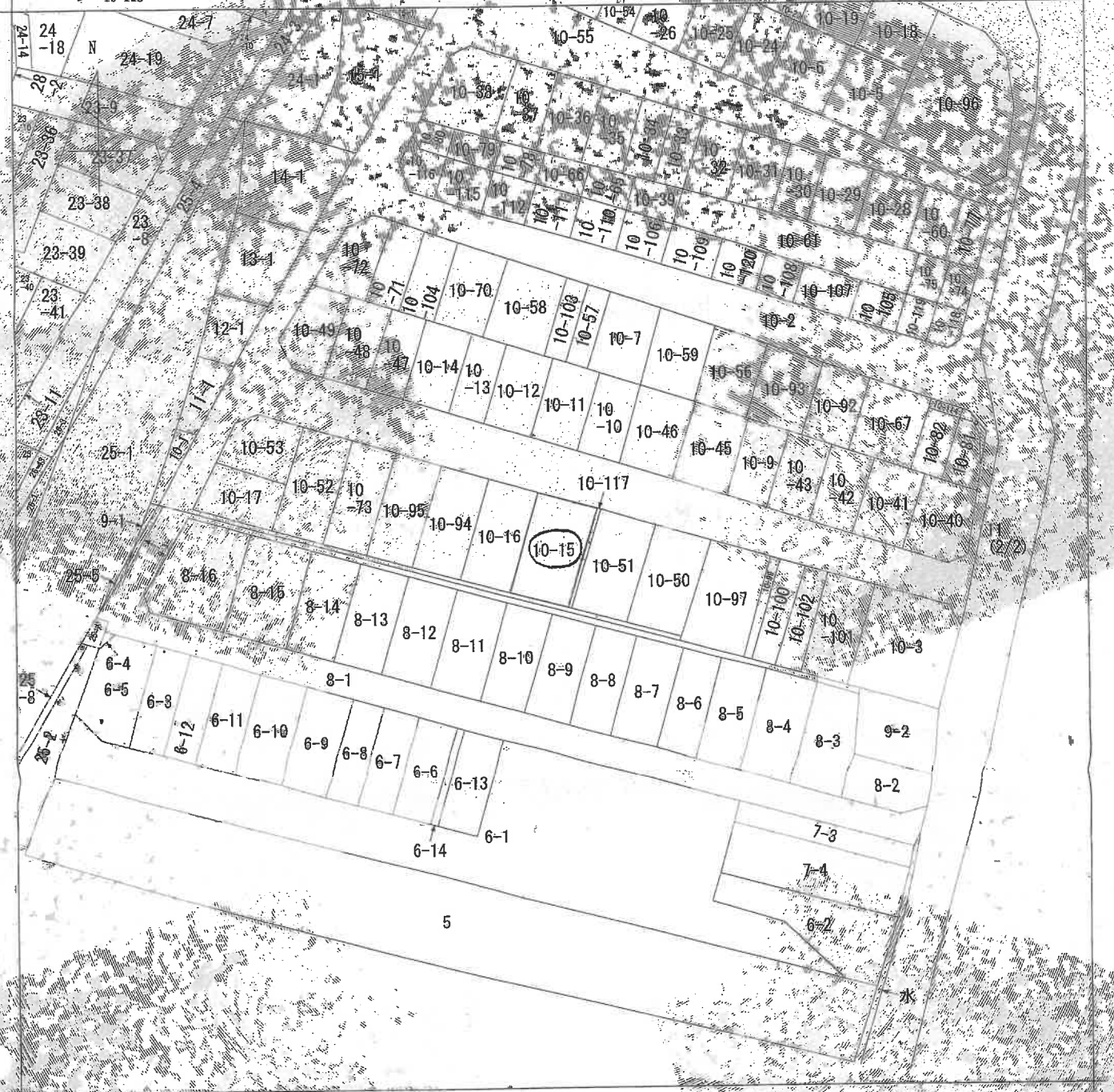
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月30日 13:35-13:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 2月 2日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年 2月 9日 : - :	当庁	所有者宛事務連絡文書送付
8年 3月 3日 14:50-15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

## (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 を立ち合わせ、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

1 24-13  
10-113



② 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、これに代りるものとして備え付けられる図面であり、土地の位置及び形状の相違を認識した図面です。

地番区域見出し  
寺田良後

所在地	城陽市寺田良後		地番	10番15	
縮尺	縮尺不明	用途	用途不明	分類	地区に準ずる図面
作成年月日		備付図	原図	備付図	
					種類 旧土地台帳附属地図

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。

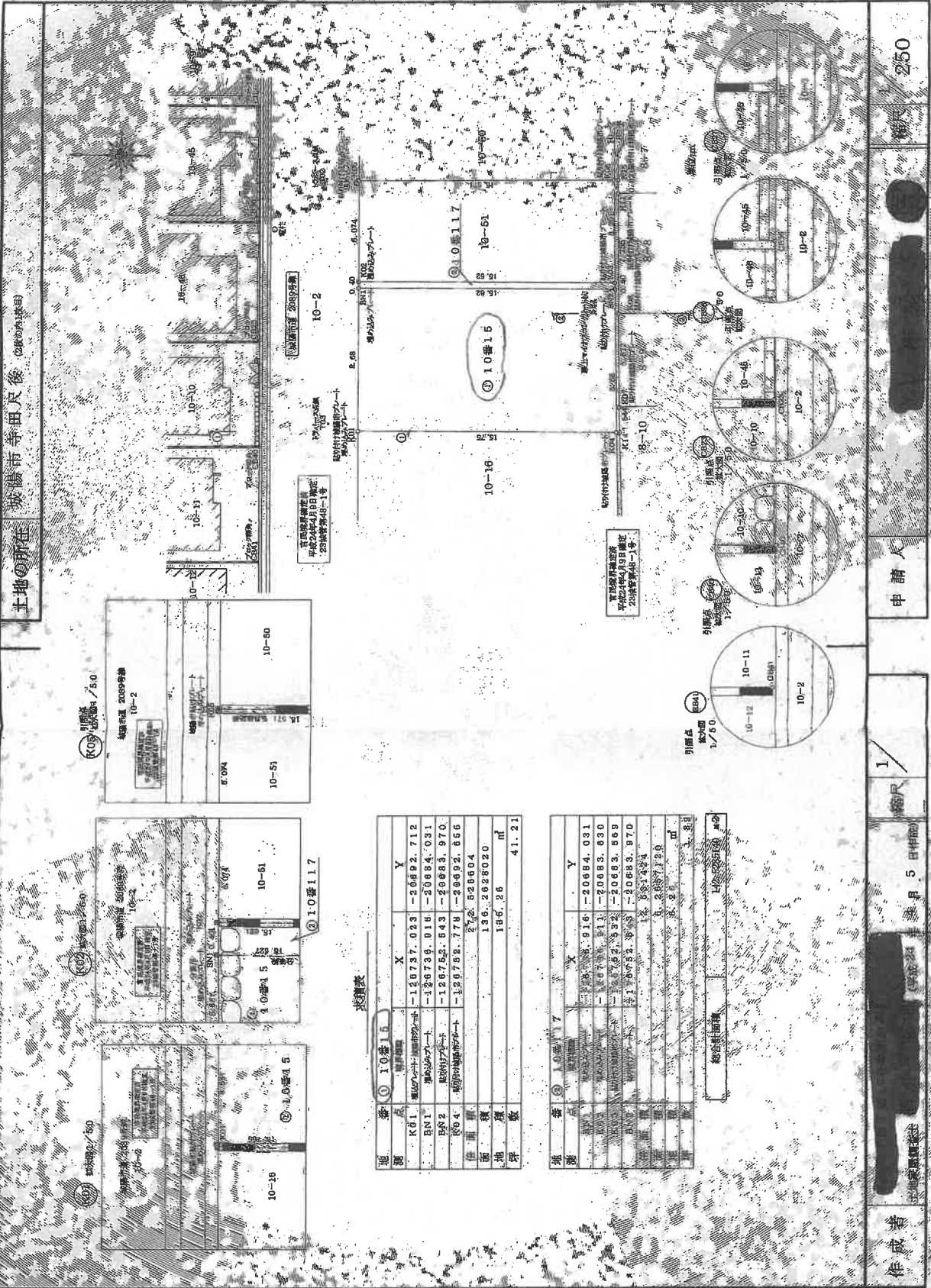
令和7年12月12日  
京都地方法務局城陽支局

地図整理番号：M17463

5A-3

所在地図  
土地積測量図

地番 10番15, 10番117  
土地の所在 茨城県市寺田尺後 (昭和三十九年)



求積表

地番	① 10番15	X	Y
地積			
R01	測量点	-120737.033	-20682.712
RN1	境界線	-120739.916	-20684.031
R02	測量点	-120752.543	-20683.970
R04	境界線	-120752.778	-20692.656
面積		272.528904	
面積		136.264452	
地積		136.26	m <sup>2</sup>
計		41.21	

地番	② 10番117	X	Y
地積			
R01	測量点	-120737.033	-20684.031
RN1	境界線	-120739.916	-20683.630
R02	測量点	-120752.543	-20683.669
R04	境界線	-120752.778	-20693.870
面積		136.264452	
面積		67.13	
地積		67.13	m <sup>2</sup>
計		103.39	

縮尺 250

申請人

1/50

縮尺 5日作図

作成者

登記年月日 昭和三十九年12月12日

これは図面に記録された測量結果を証明するもので、測量結果と異なる場合は、測量結果を優先する。

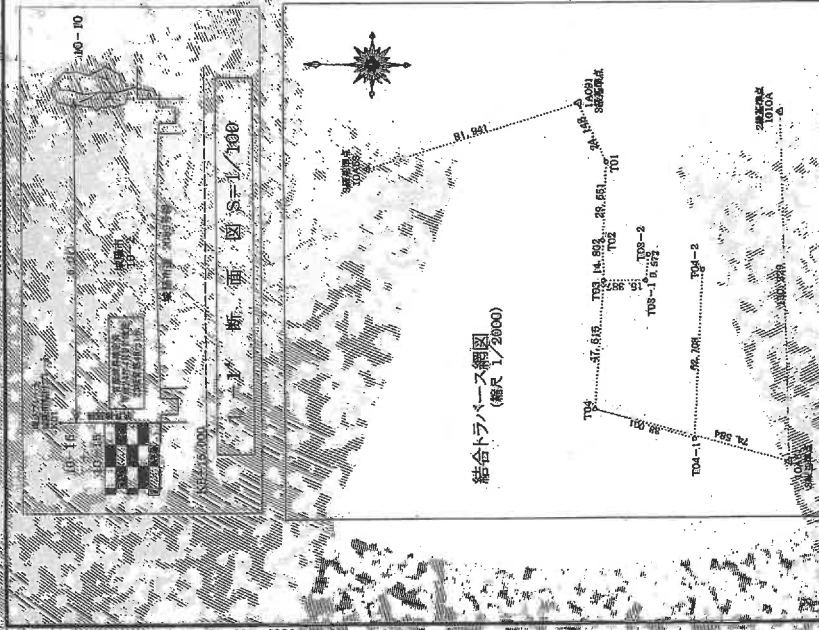
登記簿

土地積算図  
土地所在図

地番 10番15、10番17

所在地 京都市寺田尺後 (280の928号)

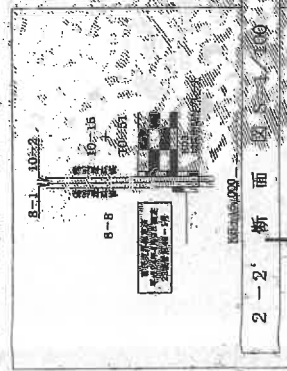
綜合トランス綱図 (縮尺 1/2000)



綜合トランス綱図 (縮尺 1/2000)

綜合トランス文書表

項目	内容
1	敷地面積 (㎡)
2	建築面積 (㎡)
3	延床面積 (㎡)
4	容積率 (%)
5	用途 (用途地域)
6	用途制限 (用途制限)
7	高さ制限 (高さ制限)
8	建ぺい率 (%)
9	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
10	用途制限 (用途制限)
11	高さ制限 (高さ制限)
12	建ぺい率 (%)
13	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
14	用途制限 (用途制限)
15	高さ制限 (高さ制限)
16	建ぺい率 (%)
17	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
18	用途制限 (用途制限)
19	高さ制限 (高さ制限)
20	建ぺい率 (%)
21	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
22	用途制限 (用途制限)
23	高さ制限 (高さ制限)
24	建ぺい率 (%)
25	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
26	用途制限 (用途制限)
27	高さ制限 (高さ制限)
28	建ぺい率 (%)
29	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
30	用途制限 (用途制限)
31	高さ制限 (高さ制限)
32	建ぺい率 (%)
33	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
34	用途制限 (用途制限)
35	高さ制限 (高さ制限)
36	建ぺい率 (%)
37	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
38	用途制限 (用途制限)
39	高さ制限 (高さ制限)
40	建ぺい率 (%)
41	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
42	用途制限 (用途制限)
43	高さ制限 (高さ制限)
44	建ぺい率 (%)
45	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
46	用途制限 (用途制限)
47	高さ制限 (高さ制限)
48	建ぺい率 (%)
49	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
50	用途制限 (用途制限)
51	高さ制限 (高さ制限)
52	建ぺい率 (%)
53	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
54	用途制限 (用途制限)
55	高さ制限 (高さ制限)
56	建ぺい率 (%)
57	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
58	用途制限 (用途制限)
59	高さ制限 (高さ制限)
60	建ぺい率 (%)
61	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
62	用途制限 (用途制限)
63	高さ制限 (高さ制限)
64	建ぺい率 (%)
65	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
66	用途制限 (用途制限)
67	高さ制限 (高さ制限)
68	建ぺい率 (%)
69	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
70	用途制限 (用途制限)
71	高さ制限 (高さ制限)
72	建ぺい率 (%)
73	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
74	用途制限 (用途制限)
75	高さ制限 (高さ制限)
76	建ぺい率 (%)
77	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
78	用途制限 (用途制限)
79	高さ制限 (高さ制限)
80	建ぺい率 (%)
81	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
82	用途制限 (用途制限)
83	高さ制限 (高さ制限)
84	建ぺい率 (%)
85	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
86	用途制限 (用途制限)
87	高さ制限 (高さ制限)
88	建ぺい率 (%)
89	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
90	用途制限 (用途制限)
91	高さ制限 (高さ制限)
92	建ぺい率 (%)
93	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
94	用途制限 (用途制限)
95	高さ制限 (高さ制限)
96	建ぺい率 (%)
97	建ぺい率制限 (建ぺい率制限)
98	用途制限 (用途制限)
99	高さ制限 (高さ制限)
100	建ぺい率 (%)



2-2' 断面図 (縮尺 1/100)

250

申請人

縮尺 1/

年月 5 日

作成者

(京都府建築士会)

登記年月日: 平成17年10月17日

これは図面に記載された内容であり、登記簿記載の内容と異なる場合があります。

京都市寺田尺後 (280の928号)

登記簿

各階平面図

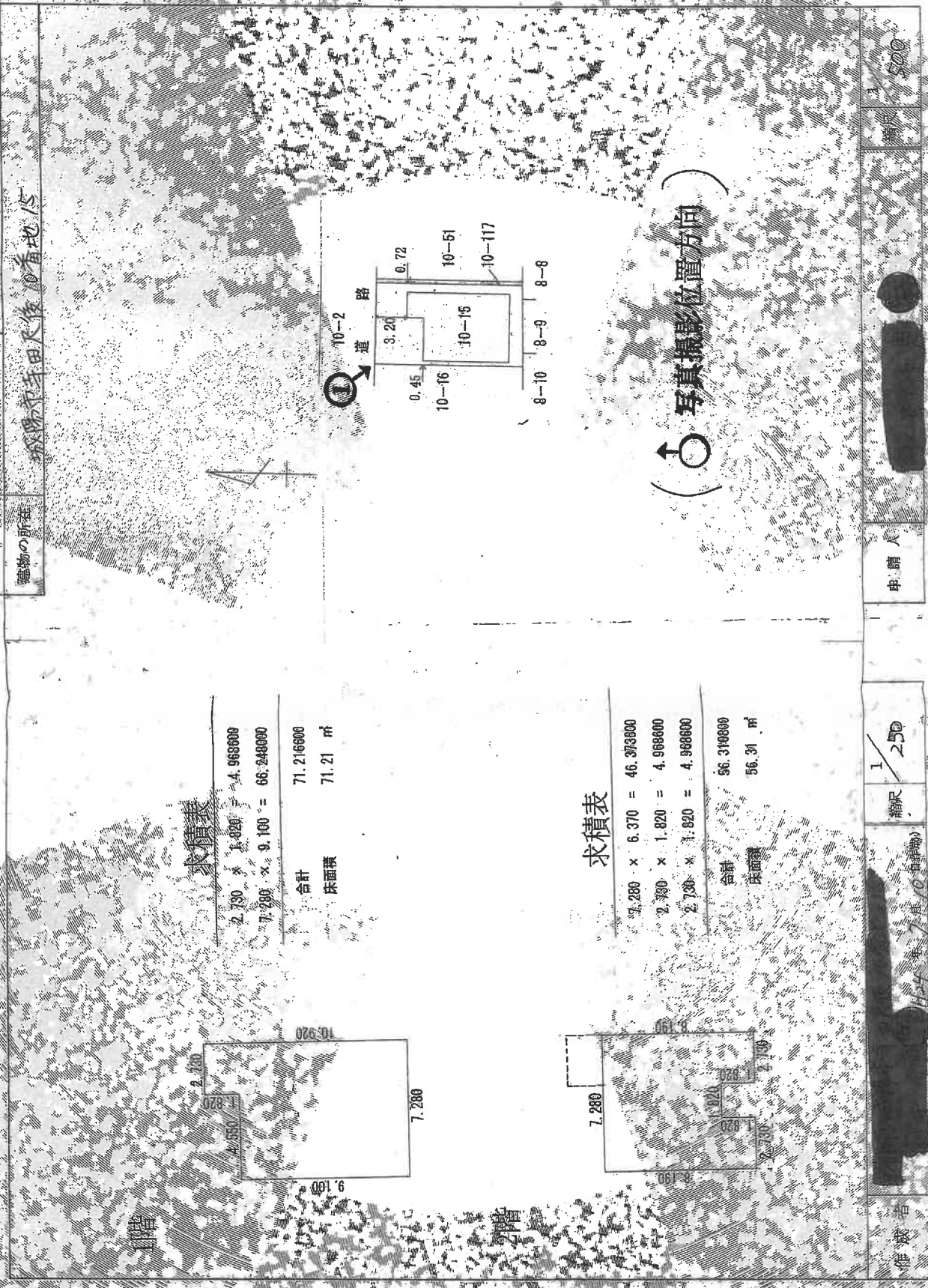
建物図

家屋番号 10番15の2

建物の所在 新潟市平野区大後10番地15

登記年月日：平成28年11月18日

これは図面に記載された内容が正確であることを保証するものではありません。  
 令和7年12月12日 新潟市平野区平野区役所 登記官



求積表

2.730 × 1.820 =	4.968600
7.280 × 9.100 =	66.248000
合計	71.216600
床面積	71.21 m <sup>2</sup>

求積表

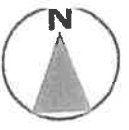
7.280 × 6.370 =	46.373600
2.730 × 1.820 =	4.968600
2.730 × 1.820 =	4.968600
合計	56.310800
床面積	56.31 m <sup>2</sup>

(☺ 写真撮影位置方向)

作成者 縮尺 1/250

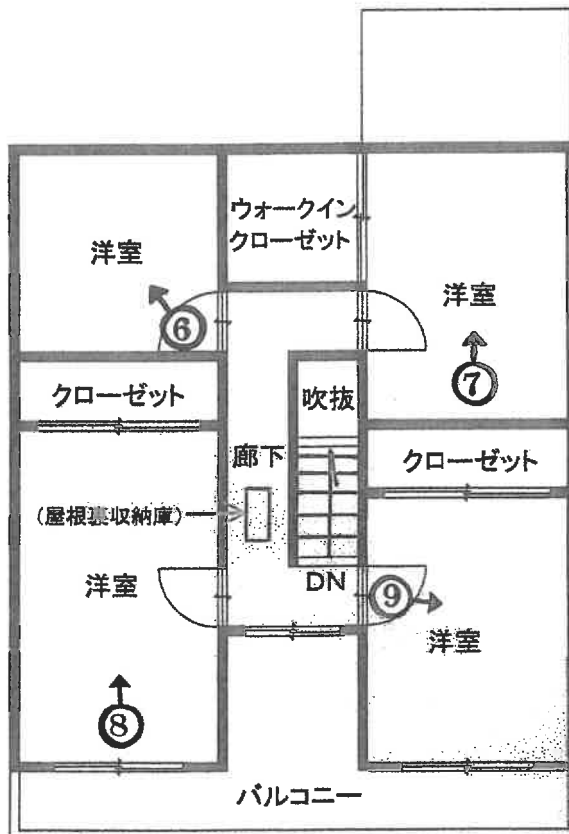
申請人

# 建物見取図



(1階)

(♂ 写真撮影位置方向)



(2階)





3



4



5



6



7



8



9



10  
屋根裏収納庫

令和 7 年（ケ）第 196 号  
令和 8 年 3 月 3 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻倉伸介

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金	21,030,000 円
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 12,030,000 円
物件2 (建物)	金 9,000,000 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	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住宅地域	
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 % 準防火地域 特になし
画地条件	間口 約8.7 m、奥行約 15.7 mの 長方形地 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 等高 に接する。 (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 (ただしオール電化利用) 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	京都府マルチハザードマップ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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において洪水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24年7月13日 新築 経 過 年 数 : 約 14 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : かわらぶき 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳等 設 備 : 電気・給排水設備 そ の 他 : オール電化・太陽光発電システム・屋根裏収納庫
床面積(現況)	第3 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: 5LDK
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認及び完了検査あり。</li> <li>・室内で一匹の小型犬が飼育されており、クロス、柱、建具等に引っ掻き傷が見られる。</li> <li>・2階南東側洋室の壁に孔が開いている。</li> <li>・経年相応の劣化が見られる。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 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	143,000	1.00	136.26	0.98	19,100,000

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/㎡)  
 $146,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/106 \approx 143,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/101 \times 100/105 \times 100/100 \approx 100/106$

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	220,000	127.52	0.39	10,940,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 14 年、経済的残存耐用年数 16 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)  
 $\approx 0.39$

## 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	19,100,000	10%	敷地占有利益	1,910,000

イ 土地利用権等割合：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

番号	基礎となる価格(円)	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	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	19,100,000	-1,910,000	/	100%	70%	12,030,000
2	10,940,000	+1,910,000	100%	100%	70%	9,000,000
一括価格(合計)						21,030,000

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 ( 城陽-12 )  
所 在 : 城陽市寺田尺後2番34  
価 格 : 146,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 近鉄京都線「寺田」駅の北東方、道路距離約 380 m  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 100 m<sup>2</sup>  
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 (建蔽率 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 7 年度)  
物件1(土地): 11,350,458 円  
物件2(建物): 5,602,036 円

## 第7 付属資料の表示

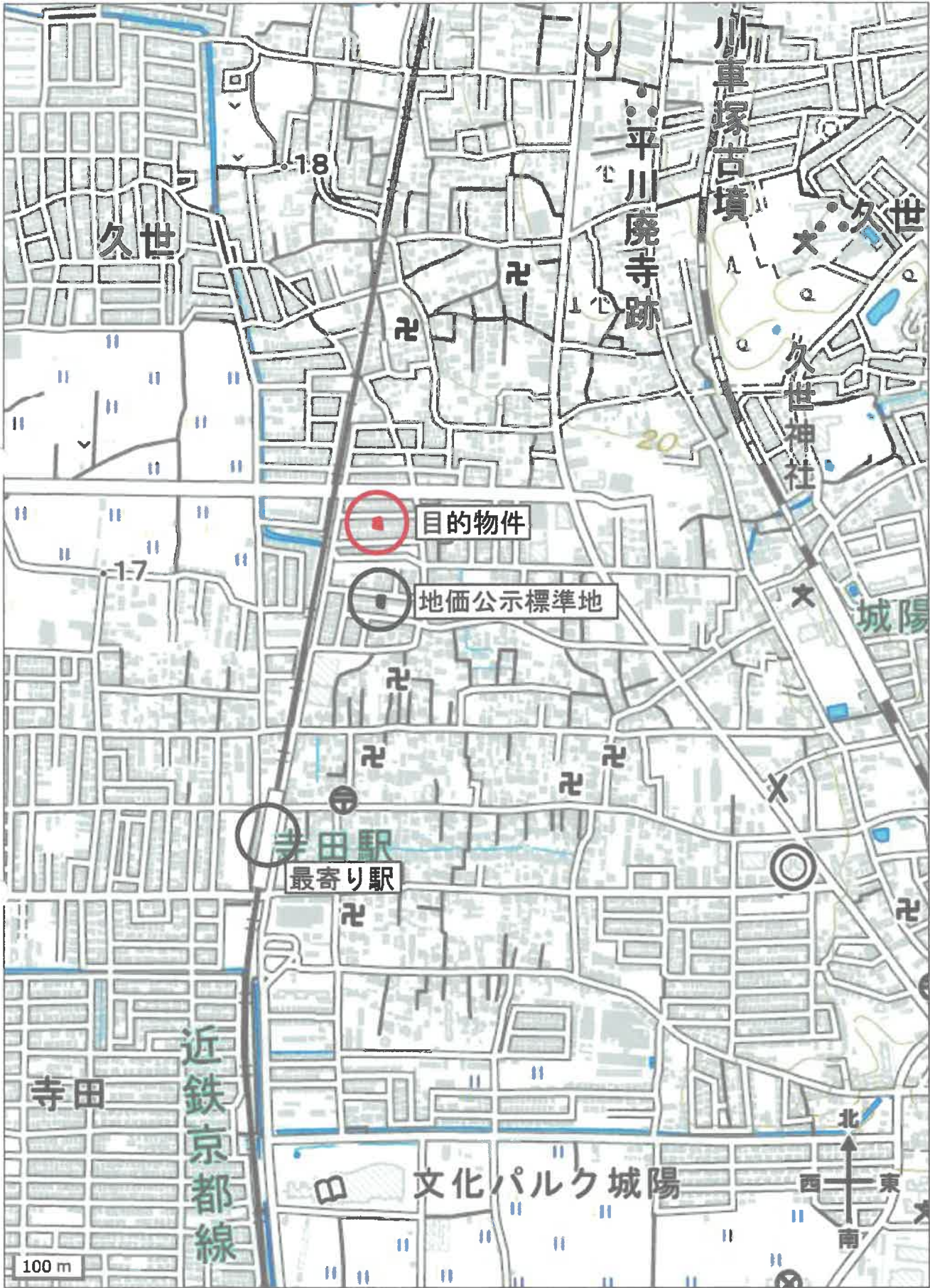
- 1 目的物件の位置図
- 2 付近地図

以上

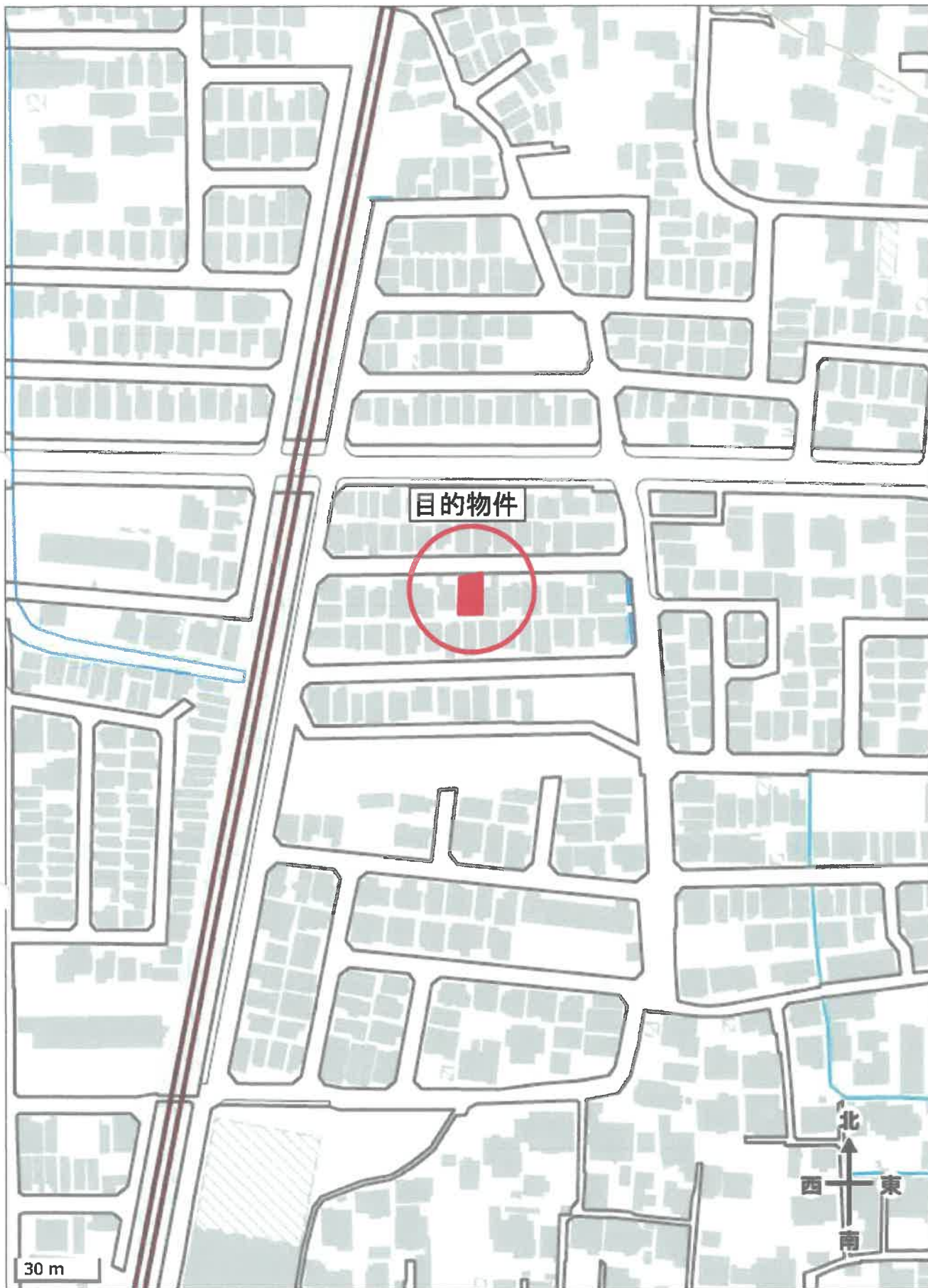
物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 城陽市寺田尺後                          |
|   | 地 番   | 10番15                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 136.26平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 城陽市寺田尺後 10番地15                   |
|   | 家屋 番号 | 10番15の2                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 71.21平方メートル<br>2階 56.31平方メートル |





出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用