

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 8 月 19 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 17 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 10 月 6 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 8 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 610, 000 5, 288, 000	一括	1, 322, 000	41, 292	10, 780
1	2, 660, 000				
2	3, 950, 000				

物 件 目 録

1 所 在 京田辺市新西山

地 番 28番11

地 目 宅地

地 積 101.26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 京田辺市新西山 28番地11

家屋 番号 28番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 41.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.08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



物 件 明 細 書

令和 8年 6月22日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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 京田辺市薪西山

地 番 28番11

地 目 宅地

地 積 101.26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 京田辺市薪西山 28番地11

家屋 番号 28番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル
2階 41.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.08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



令和8年(ケ)第18号
(物件1、2)

令和8年 3月 4日受理

令和8年 5月15日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 京田辺市薪西山

地 番 28 番 11

地 目 宅地

地 積 101.26 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 京田辺市薪西山 28 番地 11

家屋 番号 28 番 11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 53.82 平方メートル
2 階 41.40 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.08 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



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・車庫 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

そ の 他 の 事 項

- 1 門柱に共有者の姓（アルファベット）の表札が存在した。
- 2 本件土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。
西側で建築基準法上の道路（市道）に接しているが、接面部分に約5mほどの高低差があり、西側から本件土地に進入することはできない。
 - (2) 主である建物及び附属建物（車庫）の敷地として利用されている。
 - (3) 北東角付近及び南東角付近に境界プレートが設置されている。
 - (4) 北西角付近にエコキュートが設置されている。
- 3 本件建物
 - (1) 附属建物（車庫）を含むコンクリート擁壁上に主である建物が建てられており、主である建物には東側の道路面から階段を上がって進入する必要がある（添付写真1参照）。
 - (2) 経年劣化による汚れ等が見られた。
 - (3) 2階の南西側洋室に天井収納が存在する。
 - (4) エコキュートや電磁調理器の設置等からオール電化住宅であると思われる。
 - (5) 室内でペットが飼育されている。

(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
■ B（債務者）〔電話〕	1 本件建物は、私とAを含む私の家族が住んでいます。 本件建物は、他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物に関し、共有者であるAとBの間で貸借契約はなく、互いに賃料を支払ったことはありません。 3 本件建物内で中型犬1匹を飼っています。 4 本件建物の設備については、特に不具合はありません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、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Bであった。
- 3 門柱に共有者の姓の表札が存在した。
- 4 本件建物について、建物共有者であるA及びBは家族であり、本件建物の使用についての特段の合意はなく、A及びBは共有持分権に基づき共同して使用し占有していることが認められる。
- 5 本件建物は、建物内に共有者ら以外の第三者の占有を示す物がなく、共有者らが居宅・車庫として使用し占有していることが認められる。
- 6 よって、上記関係人の陳述及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
8年3月4日	当庁	ライフライン調査
8年3月5日 12:50 - 13:00	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4月3日 16:00 - 16:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行
8年4月3日 16:45 - 16:50	物件所在地	Bと面談（電話）

(特記事項)

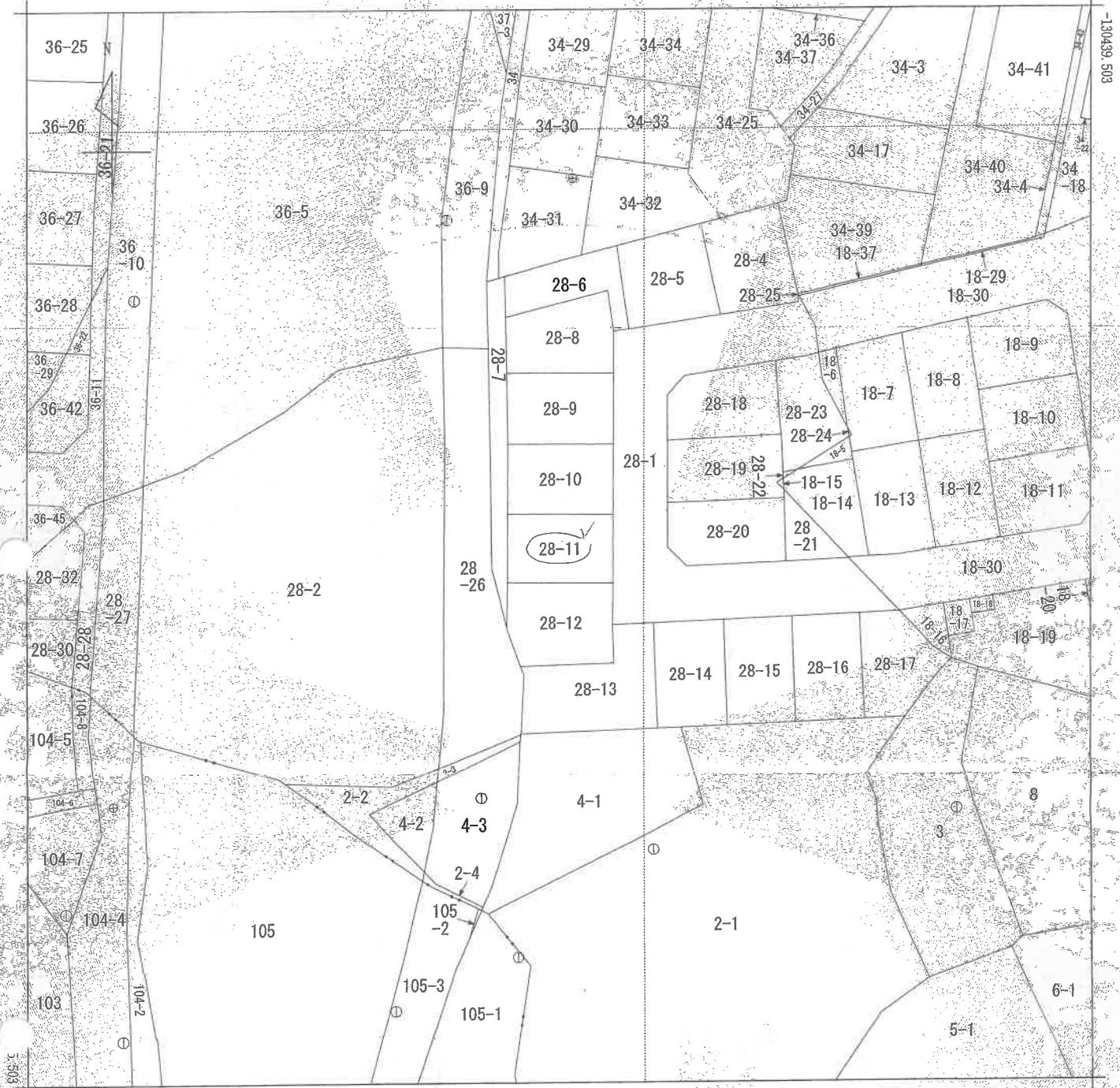
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 8年 4月 3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。

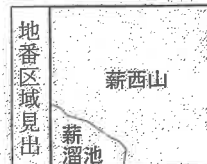
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-22733.344

(座標値種別：測量成果)



請求部分	所在地 京田辺市薪西山					地番 28番11	
出力尺 縮 1/500	精度区分 甲二	座標系番号又は記号 VI	分類 地図(法第14条第1項)	種類 地籍図			
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年2月27日

京都地方法務局宇治支局

登記官

地図整理番号：M16553

(1/1)

5ページ

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2月27日 京都地方法務局宇治支局

令和7年2月27日

京都地方法務局宇治支局

珍品匯

地圖整理番号: M16552

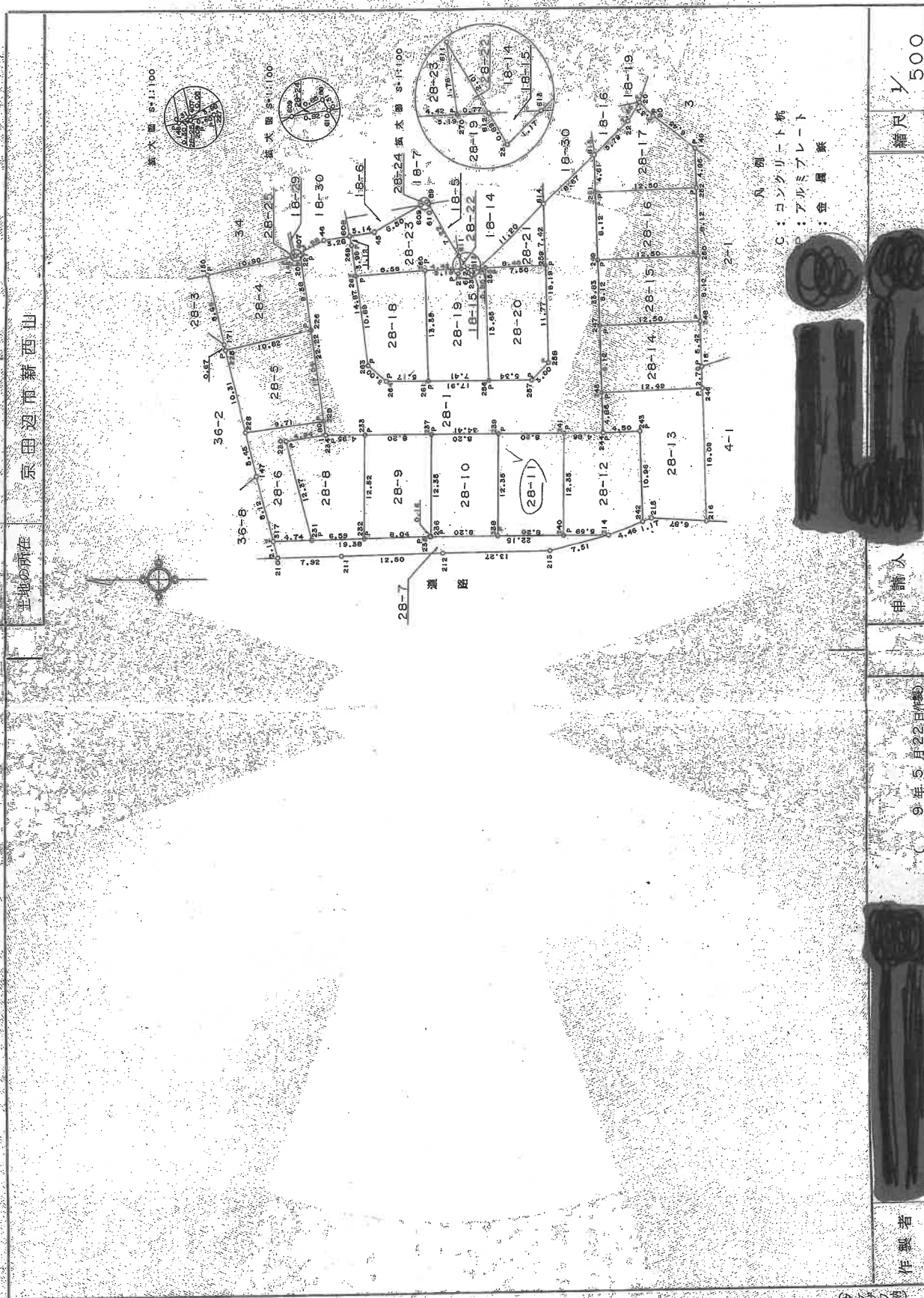
(1/4)

0225475

地積測量區

28-1, -4-25

京田辺市新西山



著者 製作

人請

縮尺 1/500

1586

0225476

地積測量図 2/4

地番 28-1, -4-25

土地の所在 京田辺市新西山

地番 28-9			
地番	NO.	X	Y
226	226	-130836.749	-22415.971
227	227	-130836.736	-22403.821
228	228	-130828.536	-22403.630
229	229	-130828.549	-22416.150
230	230	-130836.592	-22415.971
面積		101.9539	

地番 28-10			
地番	NO.	X	Y
238	238	-130844.949	-22415.962
239	239	-130844.936	-22403.612
240	240	-130836.736	-22403.621
241	241	-130836.749	-22415.971
面積		101.2701	

地番 28-11			
地番	NO.	X	Y
240	240	-130853.149	-22415.953
241	241	-130853.136	-22403.603
242	242	-130844.936	-22403.612
243	243	-130844.949	-22415.962
面積		101.2694	

地番 28-12			
地番	NO.	X	Y
242	242	-130862.913	-22414.377
243	243	-130862.493	-22403.425
244	244	-130857.596	-22403.596
245	245	-130863.136	-22403.603
246	246	-130863.149	-22415.953
247	247	-130858.736	-22415.947
面積		115.8392	

地番 28-13			
地番	NO.	X	Y
246	246	-130870.659	-22414.342
247	247	-130870.292	-22398.263
248	248	-130857.810	-22398.741
249	249	-130857.996	-22403.596
250	250	-130862.493	-22403.425
251	251	-130862.913	-22414.377
252	252	-130864.004	-22413.966
面積		147.3651	

地番 28-4			
地番	NO.	X	Y
225	225	-130811.135	-22393.308
226	226	-130821.688	-22390.937
227	227	-130820.301	-22381.666
228	228	-130819.718	-22381.787
229	229	-130819.423	-22381.653
230	230	-130808.792	-22384.242
231	231	-130810.957	-22392.860
面積		106.8216	

地番 28-5			
地番	NO.	X	Y
228	228	-130813.714	-22403.291
229	229	-130823.320	-22401.655
230	230	-130821.688	-22390.937
231	231	-130811.135	-22393.308
面積		109.3507	

地番 28-6			
地番	NO.	X	Y
231	231	-130817.219	-22416.401
232	232	-130821.959	-22416.296
233	233	-130818.697	-22404.366
234	234	-130823.586	-22403.635
235	235	-130823.320	-22401.655
236	236	-130813.714	-22403.291
237	237	-130815.077	-22408.567
面積		72.7337	

地番 28-7			
地番	NO.	X	Y
210	210	-130817.779	-22418.449
211	211	-130825.694	-22418.266
212	212	-130836.194	-22417.977
213	213	-130851.458	-22417.794
214	214	-130858.736	-22415.947
215	215	-130836.592	-22415.971
216	216	-130817.219	-22416.401
面積		74.6264	

地番 28-8			
地番	NO.	X	Y
231	231	-130821.959	-22416.296
232	232	-130828.549	-22416.150
233	233	-130828.536	-22403.630
234	234	-130823.586	-22403.635
235	235	-130818.697	-22404.366
面積		102.9373	

製作者

申請人

平成9年5月22日

縮尺

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2月27日 京都地方裁判所 宇治支部

登記証

面
圖
建
各
階
平
面
圖

(写真撮影位置方向 ♂)

~~1~~ 500

28番111

家屋番号

建物の所在
京田辺市新西山28番地11

人壽

縮尺 $1/250$

平成10年10月26日(作製)

作者

地圖整理番号：M16554

0227551 各階平面図

0227551

主たる建物 1階平面図

圖本圖1

求積表

10.010	x	5.005	=	50.1001
3.640	x	0.455	=	1.6562
4.550	x	0.455	=	2.0703

合計	53,826
床面積	53,823

求積表

6.370	x	0.910	=	5.7967
9.100	x	1.820	=	16.5620
8.190	x	1.820	=	14.9058
4.550	x	0.910	=	4.1405

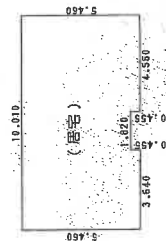
合計	41.4050
床面積	41.40 m ²

附属建筑物 符号 1

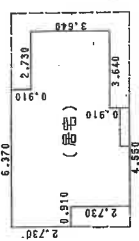
表
積
求

$$5.425 \times 3.150 = 17.0888$$

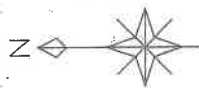
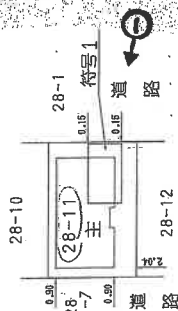
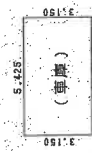
床面積 17.08^{m²}



圖面本欄2



附属建筑物 符号 1



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。

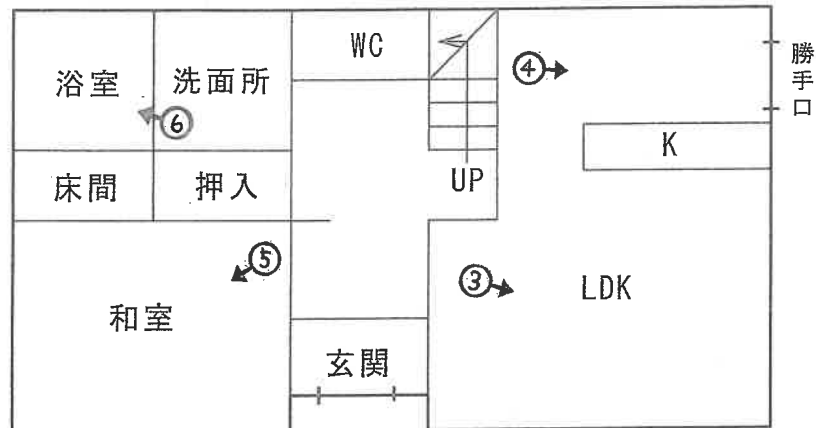
令和7年2月27日

京都地方法務局宇治支局

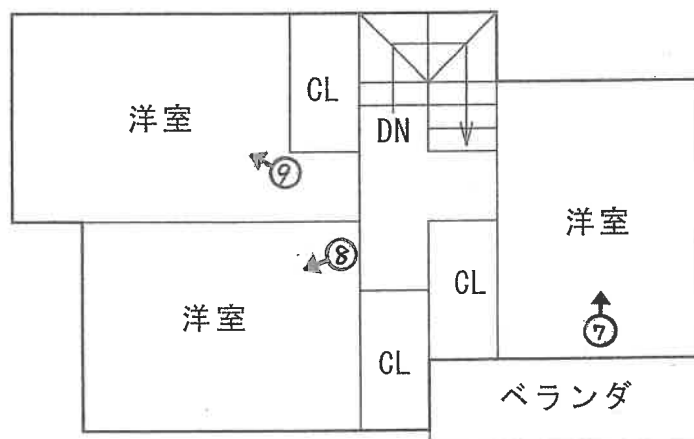
商品名

物件2

1階



2階



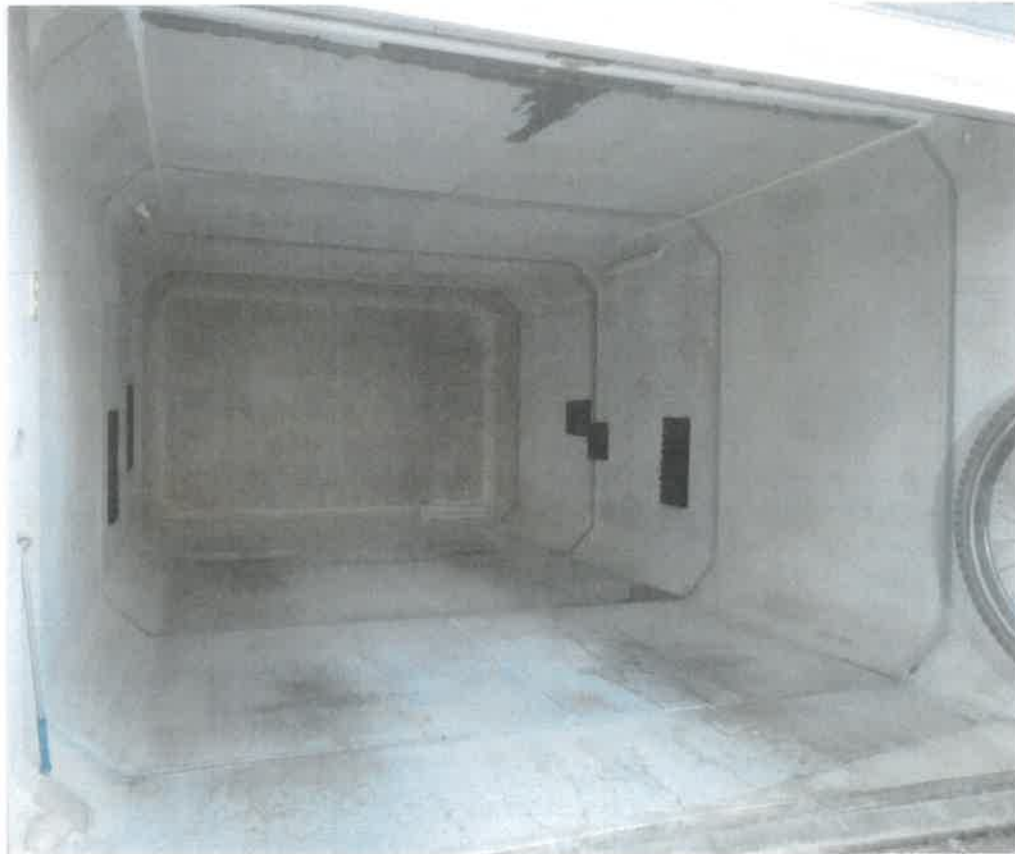
符号1



目的物件



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 8 年 （ ケ ） 第 18 号

物件1・2

令 和 8 年 4 月 3 日 現 地 調 査

令 和 8 年 5 月 19 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金6,610,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,660,000円
物件2（建物）	金3,950,000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 (付属建物) 符 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		
	特に無し		

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学研都市線 「大住」駅の 南東 方・道路距離約 1.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 山手の傾斜域に開発された住宅地域であり、画地によって道路面から高く造成された画地も見られる。	
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 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 % なし 第3種高度地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約8.2 m、奥行 約12.3 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.5 mの 市道 に 約3.6m高位 に接する。 (建築基準法 42条 1項 1号道路) 西 側幅員 約 6.5 mの 市道 に 約5m低位 に接する。 (建築基準法 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 (但し、本件建物はオール電化仕様と見られる。) 下 水 道: あり (但し、建築計画概要書には浄化槽が示されている。) (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	・本件を含む周辺一帯は、開発許可(H8.9.20、8建第365号-96、住宅33区画)及び完了検査(H9.7.9)を得て開発された住宅地域である。 ・掘り込み式車庫である物件2附属建物へは、東側市道から等高に出入り可能であるが、物件2主である建物が存する有効地盤面は、東側市道から約3.6m高い造成地となっており、敷地内の階段を利用して出入りする。 ・西側市道は、高低差があるため間口利用はできない。	

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10年5月11日 新築 経 過 年 数 ： 約 28 年 経済的残存耐用年数 ： 約 2 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、天板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 屋根裏収納
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： （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	・本件建物は、建築確認（H10.1.27、H09認建田土第00928号）及び完了検査（H10.5.11、H010証建田土第000047号）等を得て建築されている。 ・本件建物の室内（窓）やベランダは、西側市道の通行者等から視かれる位置にある。 ・本件建物内でペットが飼われている。 ・その他、3頁「特記事項」等のとおり。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・車庫
利 用 状 況	物件1(土地)の造成地盤内に組み込まれた天井高約2mの掘り込み式車庫

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。

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
1	95,400	0.92	101.26	0.90	8,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京田辺 -14

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/㎡)
 $107,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/111 = 95,400$

◇ 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 (1.01)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/106 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/111$

イ 個 別 格 差 : 方位、高位造成地 (0.92)

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。

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
2主	220,000	95.22	0.08	1,680,000
2附	300,000	17.08	0.05	260,000

ウ 現価率

【主である建物】

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 28 年、経済的残存耐用年数 2 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。
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \}$
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.08$

【附属建物】

高位造成地に設置された掘り込み式車庫に付き、その価値を現価率にて査定する。
 本件の現価率は 0.05 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

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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	8,000,000	50%	法定地上権	4,000,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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=カ
1	8,000,000	-4,000,000		95%	70%	2,660,000
2	1,940,000	+4,000,000	100%	95%	70%	3,950,000
一 括 価 格 (合計)						6,610,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 西側市道の通行者から視かれる物件状況にあることを加味した。

オ 競売市場修正： 第2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 (京田辺-14)
所 在 : 京田辺市薪畠55番3
価 格 : 107,000円/㎡
位 置 : JR学研都市線 「大住」駅の 南東 方, 道路距離約 680 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 184㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 西 6.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い高台の住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物 件 1 : 5,406,473 円
物 件 2 : 1,634,908 円 …主である建物
413,553 円 …附属建物

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 京田辺市薪西山

地 番 28番11

地 目 宅地

地 積 101.26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 京田辺市薪西山 28番地11

家屋 番号 28番11

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 53.82平方メートル

2階 41.40平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

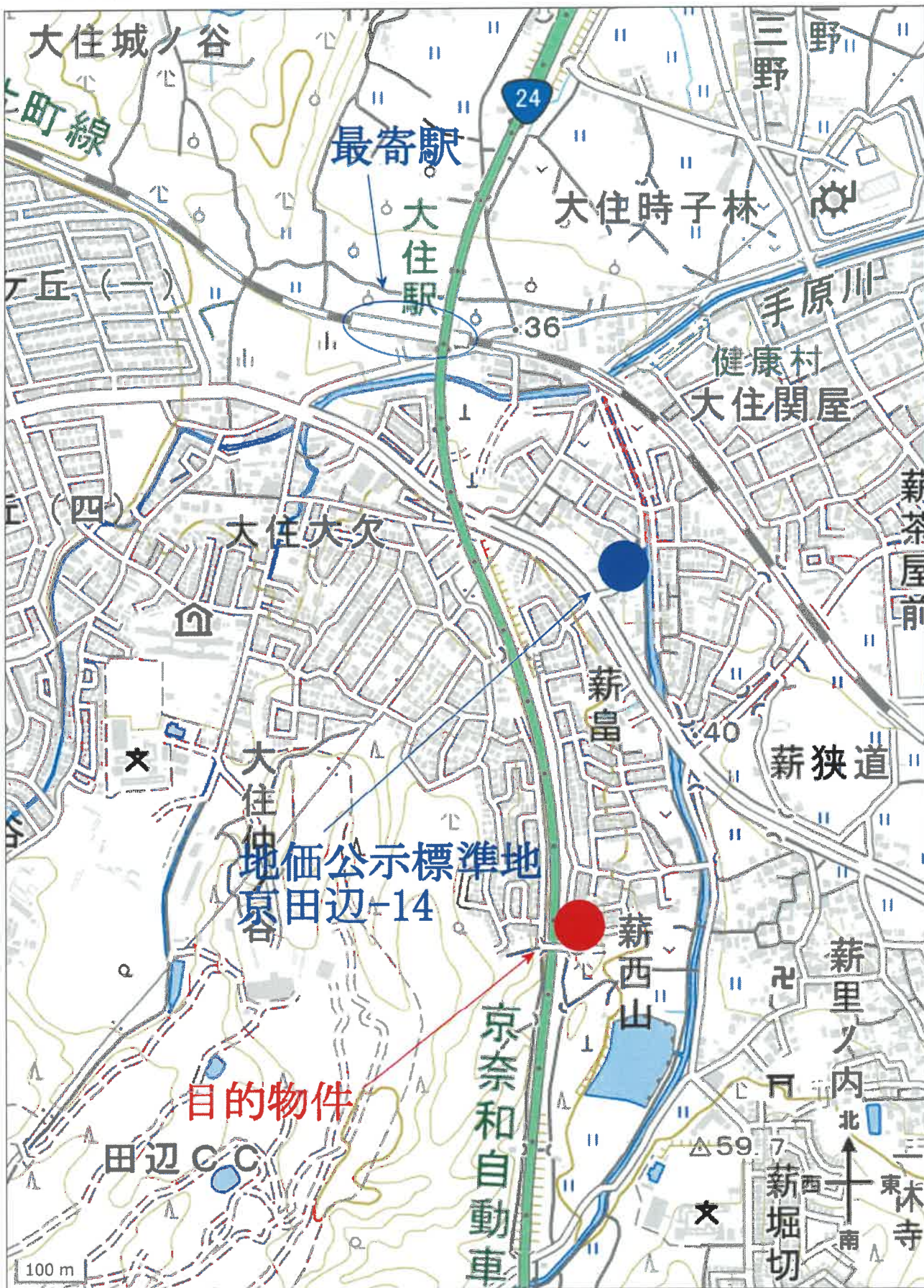
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.08平方メートル

共有者 A 持分2分の1

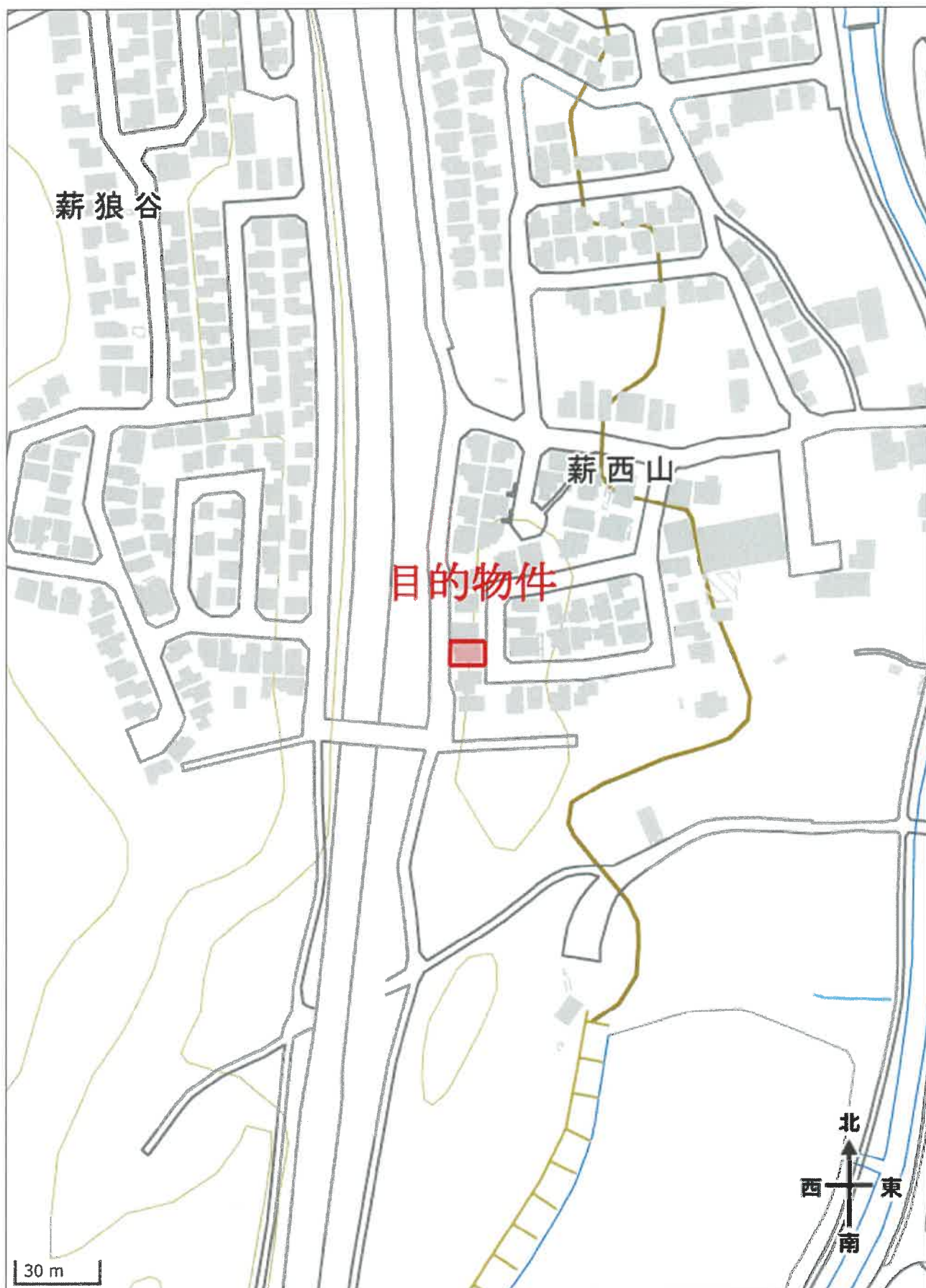
共有者 B 持分2分の1





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