

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。陳述書下部の「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 5 月 21 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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 19 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 3 日 午後 1 時 00 分 京都地方裁判所第 5 民事部
特別売却 実施期間	令和 7 年 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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 目 録

- 1 所 在 綴喜郡宇治田原町緑苑坂
地 番 17番5
地 目 宅地
地 積 303.33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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 17番地5
家屋 番号 17番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.54平方メートル
2階 67.90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 7年 3月 6日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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】

本件所有者らが占有している。

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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂
地 番 17番5
地 目 宅地
地 積 303.33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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 17番地5
家屋 番号 17番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.54平方メートル
2階 67.90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 6 年(ケ)第 193 号
(物件 1、2)
令和 7 年 1 月 8 日 受理
令和 7 年 2 月 25 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所
執行官 吉 岡 正 則

(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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂
地 番 17番5
地 目 宅地
地 積 303.33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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 17番地5
家屋 番号 17番5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 98.54平方メートル
2階 67.90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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、目的建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的土地は、北側及び西側で宇治田原町道に接面する。
- 4 南西角の擁壁の西側（外側）の目的土地上に電柱がある。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物の玄関に共有者Aの姓であり共有者Bの旧姓の表札がある。
- 2 目的建物を概測したところ、形状等はほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、床面積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的建物の躯体に影響を及ぼすような損傷等は現認されなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 共有者らあて照会文書を送付し、立入調査後も目的建物内に照会文書を差し置いたが、回答書の提出がない。
- 2 立入調査の結果、目的物件は共有者らが居宅として使用して占有し、他の第三者による占有は認められなかった。
- 3 立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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
7年 1月11日 11:50-12:05	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
7年 1月23日 : - :	当庁	共有者らあて照会文書送付
7年 2月 6日 10:25-11:00	物件所在地	立入調査 写真撮影 照会文書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

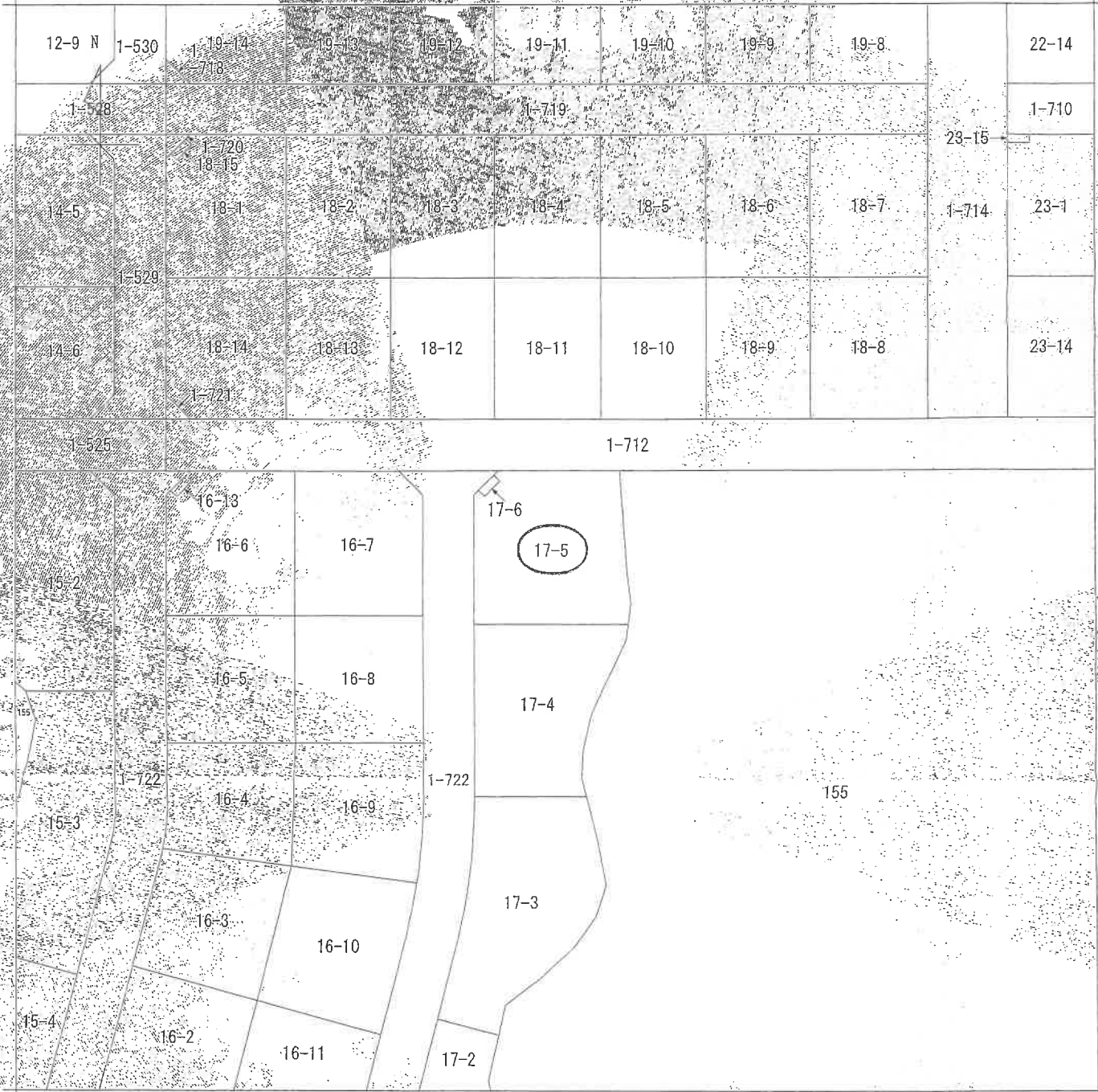
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 7年 2月 6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。

☐ 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。

地番区域見出し
緑苑坂

請求部分	所在	緑喜郡宇治田原町緑苑坂					地番	17番5		
出力縮尺	1/500	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6年10月28日
京都地方法務局宇治支局
登記官

登記年月日：平成13年6月4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6年10月28日 京都府地方税務局宇治支局

登記官

請求番号：12-2

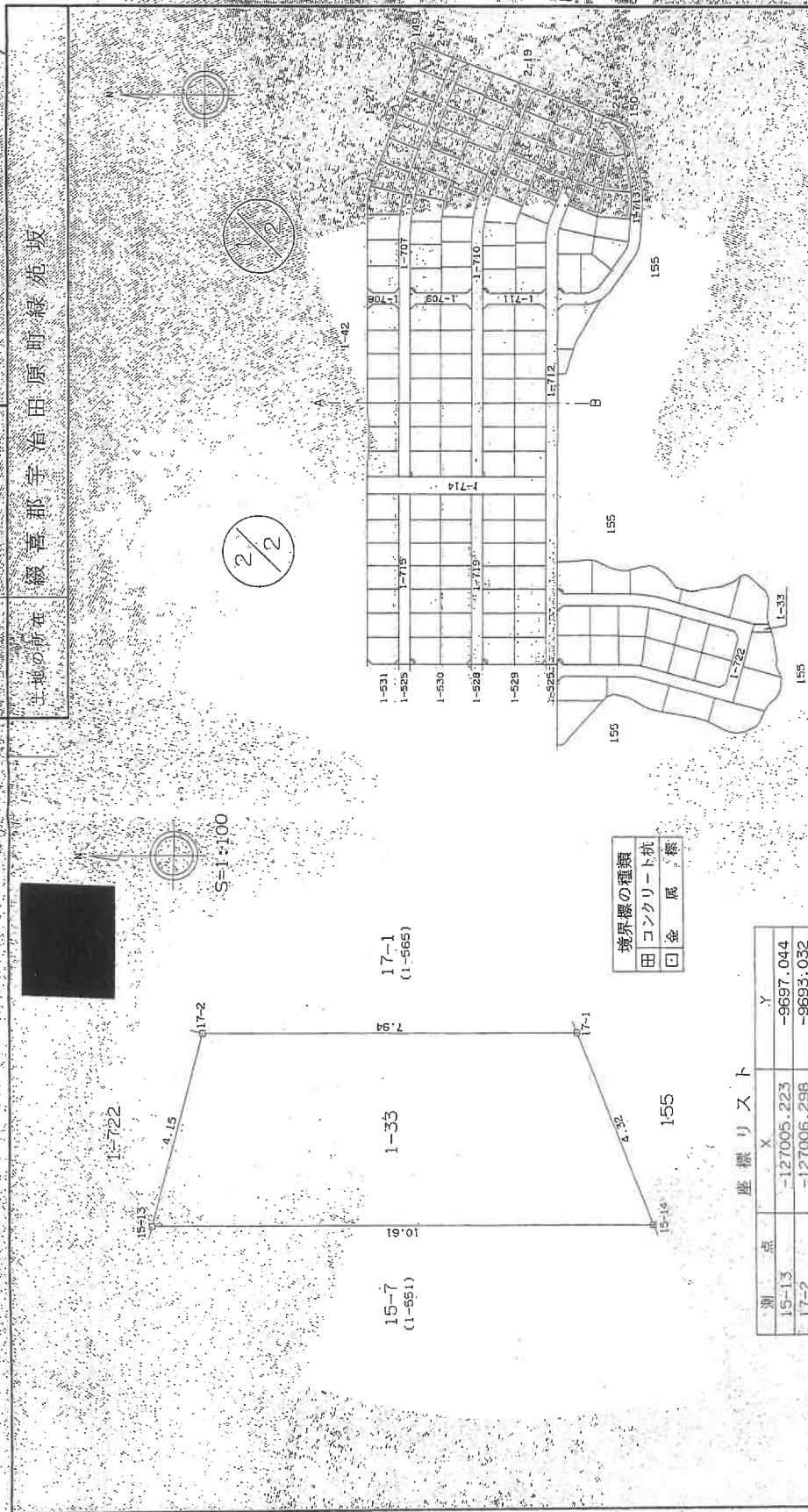
(1/3)

0499890

図 土地所在図
図 土地積測量

地 番 1-33
1-545~1-722

土地の所在 綴喜郡宇治市原町緑苑坂



境界線の種類	
田	コンクリート杭
口	金 属 線

座標リスト

測 点	X	Y
15-13	-127005.223	-9697.044
17-2	-127006.298	-9693.032
17-1	-127014.246	-9693.035
15-14	-127015.836	-9697.052

作製者

申請人

縮尺

2500

(平成13年5月19日作成)

A4判に縮小

登記年月日：平成13年6月4日

令和6年10月28日
京都府法務局 宇治支局

登記官

請求番号：12-2

15-1 ~ 28-10
(1-545) ~ (1-706)
1-707 ~ 1-722

0499891
2/2
土地所在図
地積測量図

地積
1-545 1-722

土地の所在
綴喜郡宇治田原町緑花坂

地番	地積	用地面積
(1-680) 2/1	204.9653245	207.8792075
(1-681) 2/1	213.0145435	227.1104445
(1-682) 2/1	204.1437190	227.1114695
(1-683) 2/1	203.7476040	207.7655845
(1-684) 2/1	204.0267970	207.8607465
(1-685) 2/1	203.8772170	207.8137595
(1-686) 2/1	210.5940315	207.7948260
(1-687) 2/1	210.7540650	207.7492745
(1-688) 2/1	199.7499720	222.4216725
(1-689) 2/1	199.9903990	340.0001300
(1-690) 2/1	199.9307415	76.9899470
(1-691) 2/1	200.3673690	233.7893115
(1-692) 2/1	229.7489520	206.2139570
(1-693) 2/1	211.8258440	208.3126440
(1-694) 2/1	204.8749710	213.2474020
(1-695) 2/1	210.8783005	222.4107550
(1-696) 2/1	2.4946275	213.2649585
(1-697) 2/1	229.8730095	214.3518360
(1-698) 2/1	224.4605030	230.3782640
(1-699) 2/1	228.2165865	201.4845385
(1-700) 2/1	236.9507980	200.8517560
(1-701) 2/1	228.4172855	215.1706125
(1-702) 2/1	221.0693905	2.4912875
(1-703) 2/1	221.2169135	206.1604345
(1-704) 2/1	221.2471745	201.1106890
(1-705) 2/1	221.5204150	200.6643185
(1-706) 2/1	1345.1061625	202.1910365
1-707	117.9570655	200.5871555
1-708	117.9570655	200.5411195
1-709	213.6262180	200.5251770
1-710	1260.4523095	200.4960490
1-711	213.6118770	208.6423940
1-712	1758.6473290	208.0360625
1-713	743.9387000	200.0562800
1-714	654.1403220	199.6876955
1-715	531.3639620	199.7886400
1-716	3.9917150	211.9707020
1-717	3.9562240	200.1006175
1-718	3.9790165	208.1351130
1-719	3.9854605	2.4884725
1-720	3.9675945	211.0866145
1-721	1400.8686765	203.8824085
1-722	13095.0766890	202.2368950

地番	地積	用地面積
(1-635) 2/1	207.8792075	227.1104445
(1-636) 2/1	227.1104445	207.7655845
(1-637) 2/1	207.7655845	207.8607465
(1-638) 2/1	207.8607465	207.8137595
(1-639) 2/1	207.8137595	207.7948260
(1-640) 2/1	207.7948260	222.4216725
(1-641) 2/1	222.4216725	340.0001300
(1-642) 2/1	340.0001300	76.9899470
(1-643) 2/1	76.9899470	233.7893115
(1-644) 2/1	233.7893115	206.2139570
(1-645) 2/1	206.2139570	208.3126440
(1-646) 2/1	208.3126440	213.2474020
(1-647) 2/1	213.2474020	222.4107550
(1-648) 2/1	222.4107550	213.2649585
(1-649) 2/1	213.2649585	214.3518360
(1-650) 2/1	214.3518360	230.3782640
(1-651) 2/1	230.3782640	201.4845385
(1-652) 2/1	201.4845385	200.8517560
(1-653) 2/1	200.8517560	215.1706125
(1-654) 2/1	215.1706125	2.4912875
(1-655) 2/1	2.4912875	206.1604345
(1-656) 2/1	206.1604345	201.1106890
(1-657) 2/1	201.1106890	200.6643185
(1-658) 2/1	200.6643185	202.1910365
(1-659) 2/1	202.1910365	200.5871555
(1-660) 2/1	200.5871555	200.5411195
(1-661) 2/1	200.5411195	200.5251770
(1-662) 2/1	200.5251770	200.4960490
(1-663) 2/1	200.4960490	208.6423940
(1-664) 2/1	208.6423940	208.0360625
(1-665) 2/1	208.0360625	199.6876955
(1-666) 2/1	199.6876955	199.7886400
(1-667) 2/1	199.7886400	211.9707020
(1-668) 2/1	211.9707020	200.1006175
(1-669) 2/1	200.1006175	208.1351130
(1-670) 2/1	208.1351130	2.4884725
(1-671) 2/1	2.4884725	211.0866145
(1-672) 2/1	211.0866145	203.8824085
(1-673) 2/1	203.8824085	202.2368950
(1-674) 2/1	202.2368950	

分割前面積
分前面積合計
1-545 ~ 1-722
1-33
37.241715
37.241715
37.241715

地積

作製者

申請人

平成13年5月19日作成

縮尺

A4判に縮小

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

ページ

登記年月日：平成13年6月4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6年10月28日

京都府法務局宇治支局

登記号

請求番号：12-2

A4判に縮小

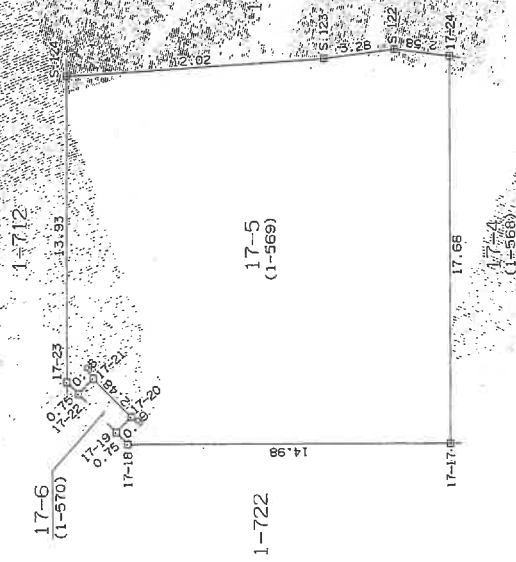
0500172

土地所在図
地積測量図

地番 17-5 (1-569)

土地の所在 綴喜郡宇治田原町緑苑坂

H13.6.4



測点	X (m)	Y (m)	辺長 (m)
17-17	-126920.818	-9677.953	14.98
17-18	-126905.830	-9677.961	0.75
17-19	-126905.234	-9677.425	0.99
17-20	-126905.992	-9676.713	2.48
17-21	-126904.216	-9674.968	0.98
17-22	-126903.523	-9675.667	0.75
17-23	-126902.992	-9675.133	13.93
S.124	-126903.007	-9661.195	12.02
S.123	-126915.004	-9660.378	3.28
S.122	-126918.260	-9659.946	2.58
17-24	-126920.827	-9660.267	17.68
地積	606.678591		303.33 m²

使用公式 $A=1/2 \cdot \sum (x_2-y_1) \cdot (y_2+y_1)$
使用機種 コスモス AX386D システム

境界線の種類
田 区画
区画
田 区画

作製者

申請人

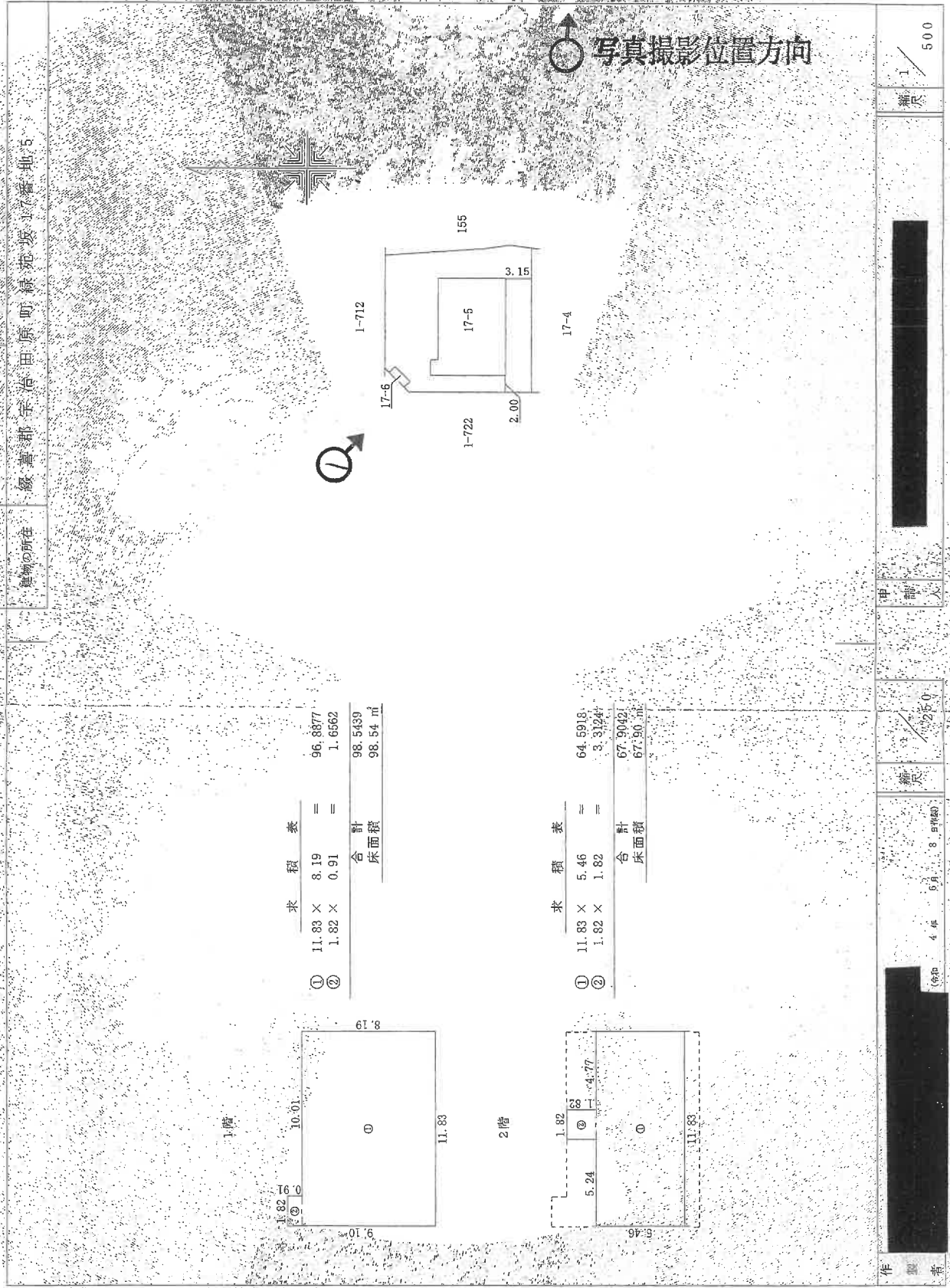
縮尺 250

(3/3)

登記年月日：令和4年6月8日

各階平面図 建物図面

家屋番号	17-5
建物の所在	京都府宇治市緑苑坂17番地5



求積表			
①	11.83 × 8.19	=	96.8877
②	1.82 × 0.91	=	1.6562
合計			98.5439
床面積			98.54 m ²

求積表			
①	11.83 × 5.46	=	64.5918
②	1.82 × 1.82	=	3.3124
合計			67.9042
床面積			67.90 m ²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

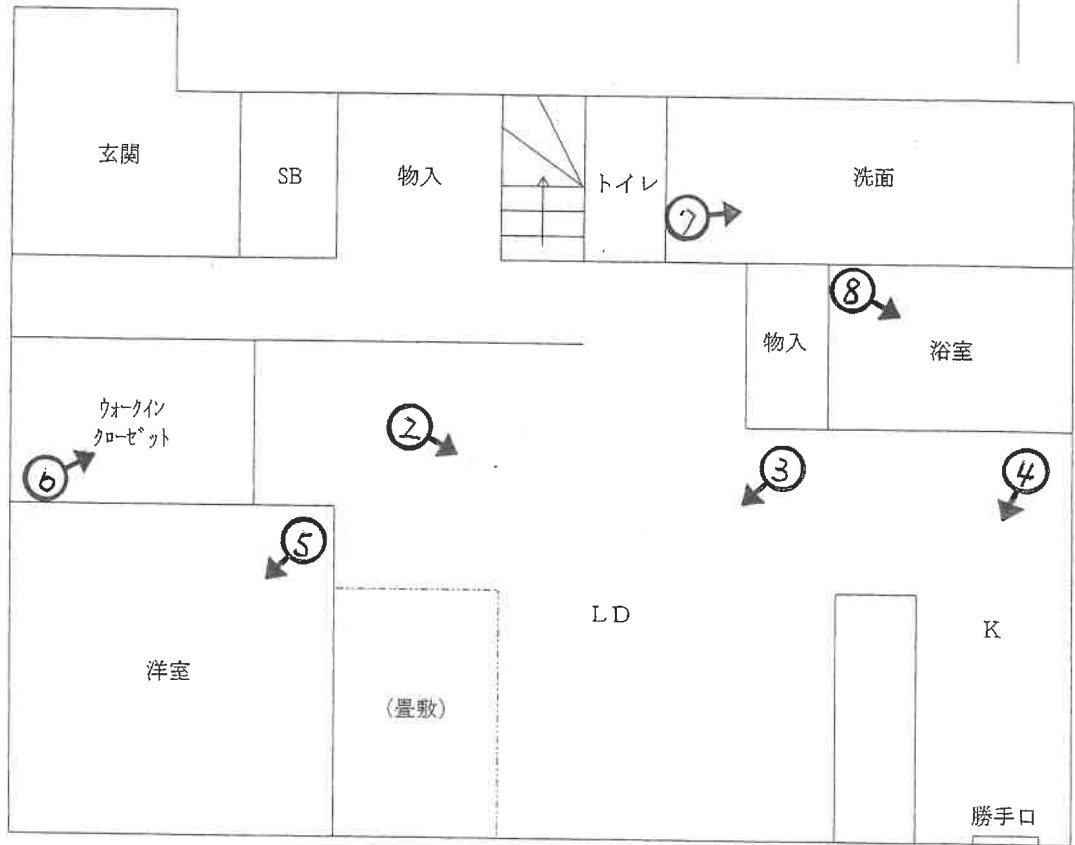
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和6年10月28日 京都府法務局宇治支局

登記簿

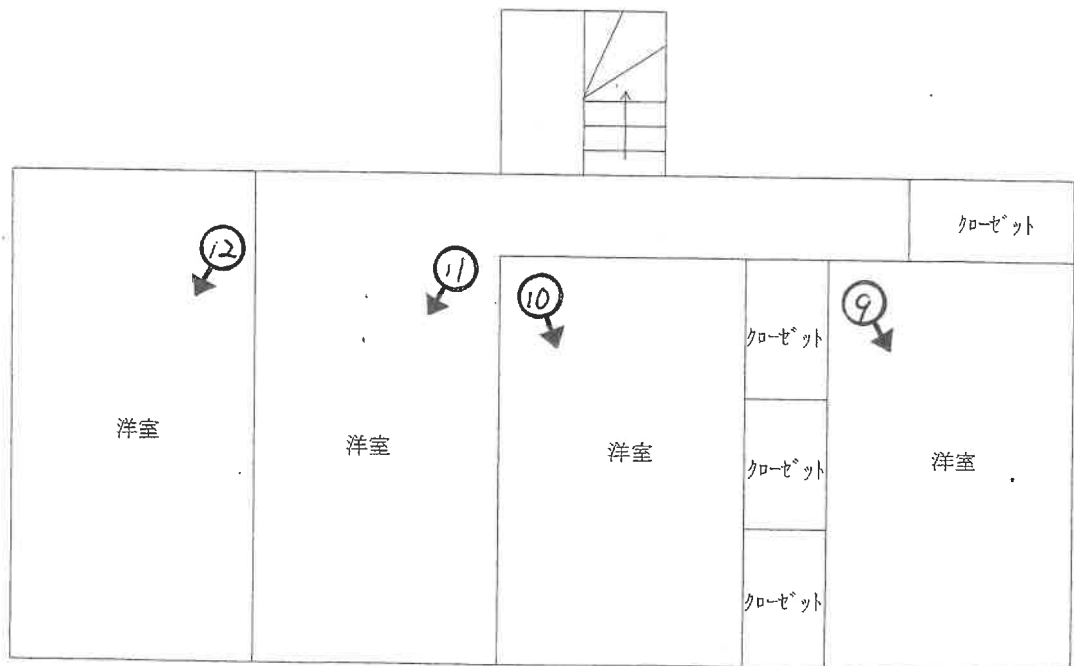
建物見取図



写真撮影位置方向



1階



2階



/



2



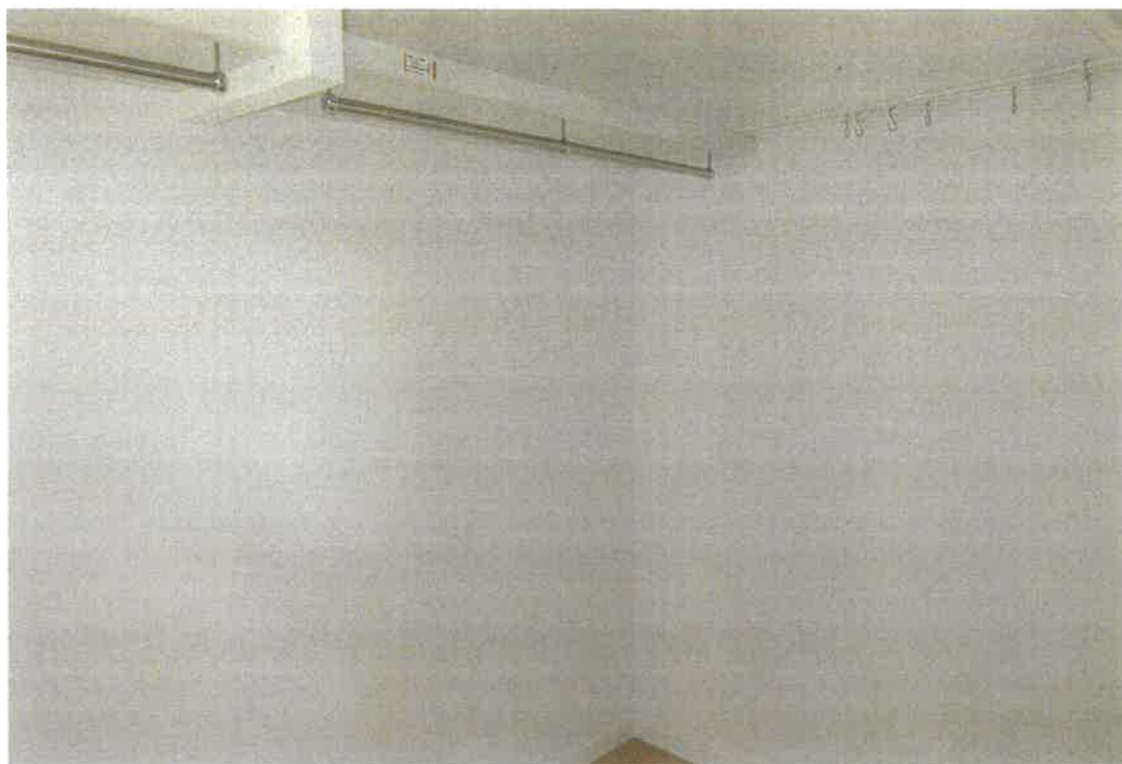
3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

令和 6 年 (ケ) 第 193 号
令和 7 年 2 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 14 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一 括 価 格			
金		18,610,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,700,000	円
物件2（建物）	金	15,910,000	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 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	JR奈良線「山城青谷」駅の北東方・道路距離約 11 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % なし 緑苑坂地区地区計画
画 地 条 件	間口 約13.9 m、奥行約 18 mの 略長方形地 (北側)	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6 mの 町道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 西 側幅員 約 6 mの 町道 に 高位 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 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	画地北西角にゴミ置場(宇治田原町所有)が設置されている。 画地西側は接面道路より高位にあり、擁壁が施されているが、地区計画により、道路境界から50cmは植栽を施す旨の努力義務が規定されていることから、当該擁壁は道路境界から約50cm後退している(道路後退部分は砂利が敷かれている)。 当該道路後退部分に電柱が敷設されている。	

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）： 令和4年6月5日 新築 経 過 年 数 ： 約 3 年 経済的残存耐用年数： 約 27 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 床暖房 浴室暖房乾燥
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

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	26,000	1.03	303.33	0.95	7,720,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治田原 -2

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/㎡)
 $33,600 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/129 = 26,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/125 \times 100/100 = 100/129$

イ 個別格差 : 方位 角地 等 (1.03)

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	180,000	166.44	0.63	18,870,000
計				18,870,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 3 年、経済的残存耐用年数 27 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)
 = 0.63

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	7,720,000	50%	法定地上権	3,860,000

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	7,720,000	-3,860,000		100%	70%	2,700,000
2	18,870,000	+3,860,000	100%	100%	70%	15,910,000
一 括 価 格 (合計)						18,610,000

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 (宇治田原-2)
- 所 在 : 綴喜郡宇治田原町大字荒木小字立川24番25
- 価 格 : 33,600 円/㎡
- 位 置 : JR奈良線「山城青谷」駅の北東方、道路距離約 7.7 km
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 121 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 北西方 6 m 町道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
- 用途指定なし (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅に農地等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地): 5,471,163 円
- 物件2(建物): 12,192,998 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

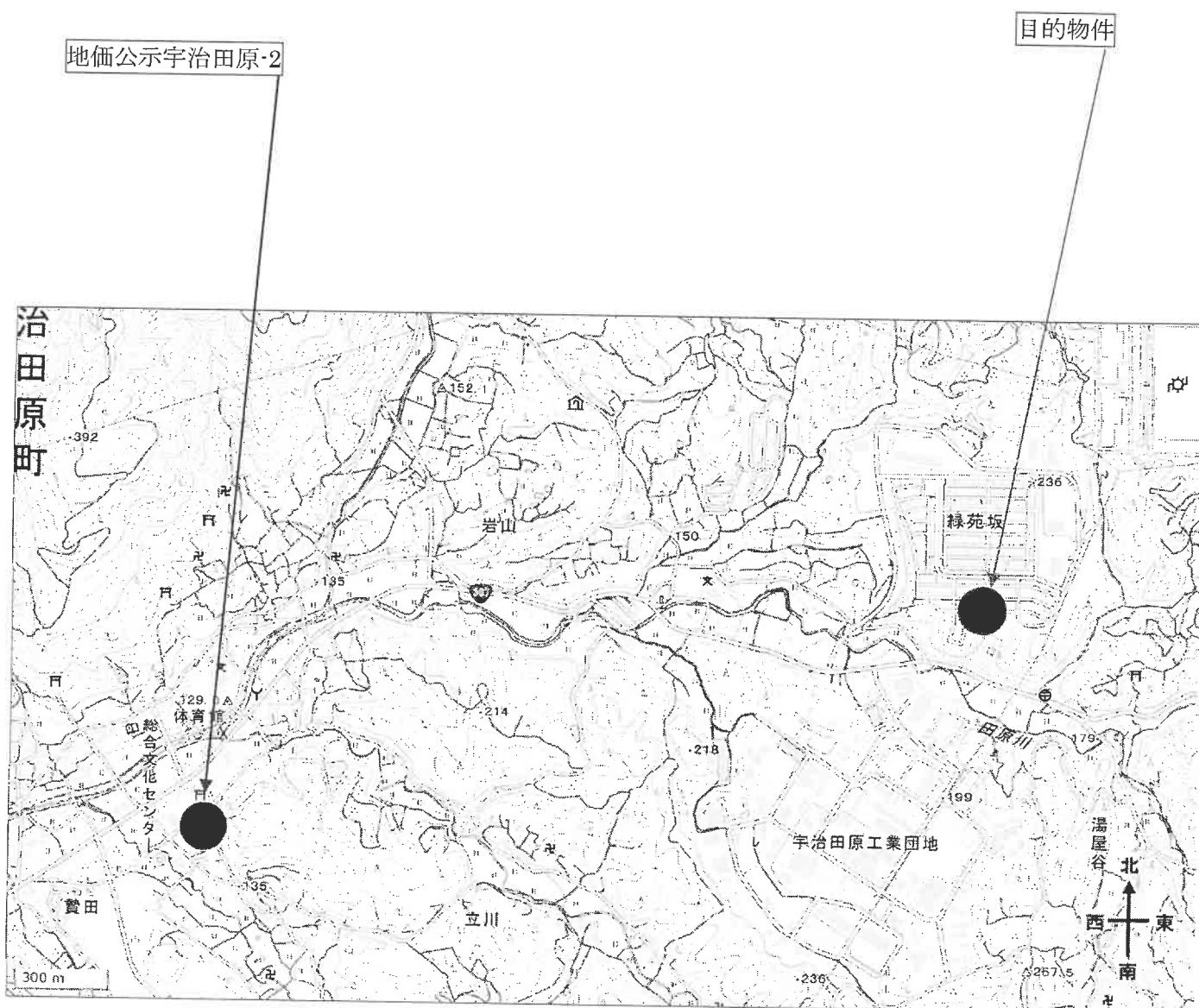
物 件 目 録

- 1 所 在 綴喜郡宇治田原町緑苑坂
地 番 17 番 5
地 目 宅地
地 積 303.33 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 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 17 番地 5
家屋 番号 17 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 98.54 平方メートル
2 階 67.90 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

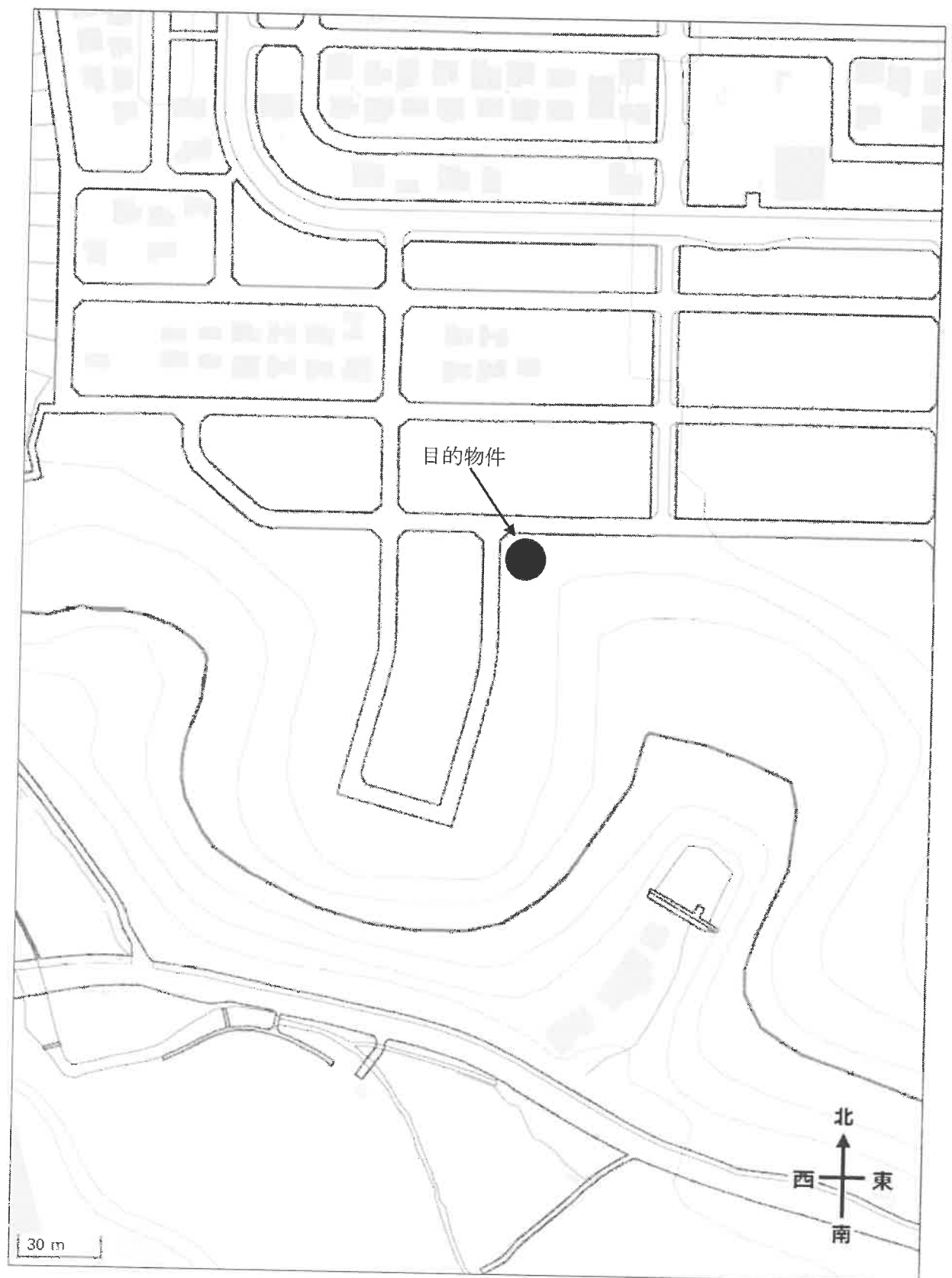


第1図 目的物件の位置図

方位：↑北



第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用