

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 3月18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 8年 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月 8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 3月18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

- | | | | |
|---|-------|-------------|-----------------|
| 3 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番52 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.56平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番53 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.62平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番63 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番64 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | 103番地53、103番地52 |
| | 家屋 番号 | 103番53 | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 | |



物件目録

構造	鉄骨造陸屋根4階建		
床面積	1階	76.00	平方メートル
	2階	76.00	平方メートル
	3階	76.00	平方メートル
	4階	24.43	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月19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3～7】
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3～7】
なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】
Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | | |
|---|-------|-------------|-----------------|
| 3 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番52 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.56平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番53 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.62平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番63 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番64 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | 103番地53、103番地52 |
| | 家屋 番号 | 103番53 | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 | |



物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根4階建		
床 面 積	1階	76.00	平方メートル
	2階	76.00	平方メートル
	3階	76.00	平方メートル
	4階	24.43	平方メートル



令和 7年(ケ)第 157号
(物件3、4、5、6、7)
令和 7年11月19日受理
令和 8年 1月 8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

- | | | | |
|---|-------|-------------|-----------------|
| 3 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番52 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.56平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番53 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 64.62平方メートル | |
| 5 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番63 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | |
| | 地 番 | 103番64 | |
| | 地 目 | 公衆用道路 | |
| | 地 積 | 9.91平方メートル | |
| 7 | 所 在 | 宇治市小倉町南堀池 | 103番地53、103番地52 |
| | 家屋 番号 | 103番53 | |
| | 種 類 | 店舗・倉庫・居宅 | |



物 件 目 録

構 造	鉄骨造陸屋根4階建		
床 面 積	1階	76.00	平方メートル
	2階	76.00	平方メートル
	3階	76.00	平方メートル
	4階	24.43	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)														
土地	物件3、4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、4) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件5、6) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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														
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 上記の者が物件3及び物件4の土地に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 物件5及び物件6の土地は公衆用道路として使用されている <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														
建物	物件7														
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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 店舗・倉庫・居宅 として使用している <input checked="" 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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

占有者及び占有権原 (物件7関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> 亡A相続財産清算人 <input type="checkbox"/> 亡Aが代表者であった有限会社の元破産管財人)の陳述の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和 7年 4月 2日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (B)
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input 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 本件各物件の所有者は亡A相続財産である。
- 2 物件3土地及び物件4土地は一体として物件7建物の敷地として利用されている。
- 3 物件3土地及び物件4土地は北西側で建築基準法上の道路(私道)に接している。
- 4 物件5土地及び物件6土地は上記私道の一部になっており、公衆用道路として使用されている。
- 5 上記私道の北西側に沿って宇治市道(建築基準法上の道路)が並走している。
- 6 物件3土地の西側角付近及び物件4土地の北側角付近に地籍調査のプレートが設置されている。
- 7 物件7建物には亡Aが代表者であった有限会社(以下「有限会社」という。)の看板が設置されており、内部の状況等から有限会社の店舗、倉庫として使用されていたと考えられる。
- 8 物件7建物の2階北角付近及び東角付近並びに3階東角付近に天井からの水漏れ跡があり、クロス等の破損が見られる。
- 9 物件7建物の3階キッチンの天井に水漏れが原因と思われる破損箇所がある。
- 10 物件7建物にはクロスのひび割れ等、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
■相続財産清算人	<ol style="list-style-type: none"> 1 Bに物件7建物を無償で貸しています。 2 物件7建物は有限会社が占有していましたが、Bが破産した有限会社から物件7建物内の商品等を買取ったことから、Bが物件7建物を店舗として使用しています。
■有限会社の元破産管財人照会回答要旨等	<ol style="list-style-type: none"> 1 有限会社の破産手続は終了しています。 2 有限会社の破産手続において、物件7建物内に存在した有限会社が所有する商品等の動産類はすべてBに売却しました。
■B(亡Aの長男)	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件7建物は亡Aが代表者を務めていた有限会社の店舗、倉庫として使用されていましたが、有限会社は破産し、廃業しました。 2 物件7建物内の有限会社の商品等はすべて私が買い取りました。現在は私が物件7建物を使用し、当該商品を販売しています。 3 物件7建物を住居としては使用していません。3階の浴室も使用していません。 4 物件7建物を使用するにつき、賃料等は支払っていません。 5 物件3土地及び物件4土地の隣地との境界は地籍調査のプレートで明示されているとおりです。 6 本件各土地北西側に流れる水路が大雨で溢れて、物件7建物の1階が床上浸水したことがあります。 7 物件7建物には、大雨が降ると、2階及び3階で雨漏りします。 8 物件7建物にリース物件等、他人の物は設置していません。

(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 物件7建物には有限会社の看板等が設置されたままになっているが、有限会社は破産手続により廃業しており、有限会社から物件7建物内の商品等のすべての動産類を買取ったBが物件7建物で当該商品等を販売していることから、Bが物件7建物を店舗・倉庫・居宅等として使用し、占有していることが認められる。
- 3 Bの物件7建物の占有権原は使用借権であることが認められる。
- 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月26日 11:25-11:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Bと面談 居住者宛照会書交付
7年11月27日 : - :	相続財産清算人事務所	相続財産清算人宛照会書交付
7年11月28日 : - :	当庁	破産管財人宛照会書送付
7年12月17日 13:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、 相続財産清算人及びBと面談
7年12月22日 16:00-16:5	当庁	破産管財人の事務員から電話聴取

(特記事項)

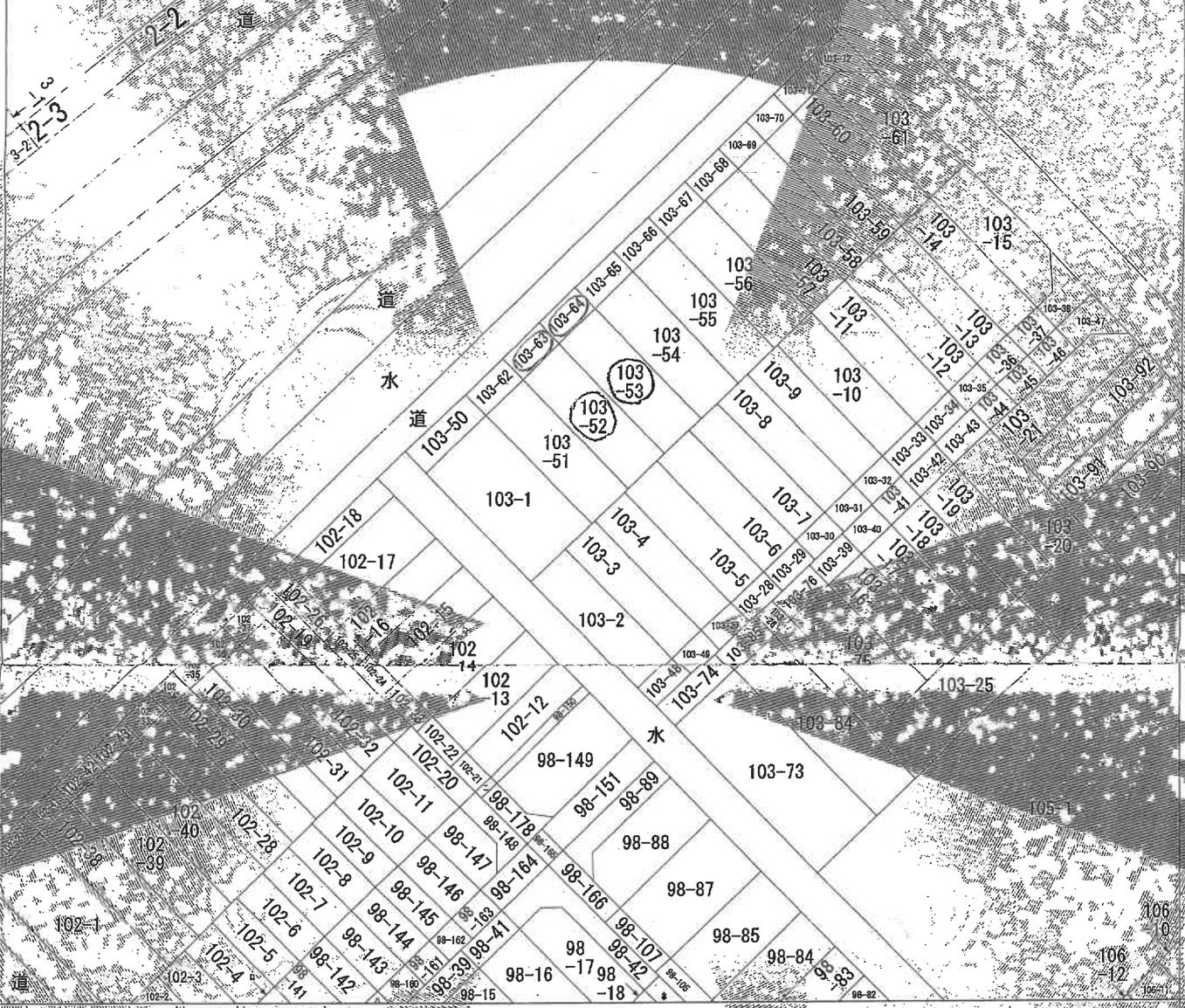
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

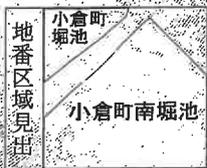
N



3-2-2-3



(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	宇治市小倉町南堀池		地番	103番52
出力縮	1/400	精度区分		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日		備付年月日		備考	

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方務局宇治支局印)
令和7年9月5日
京都地方務局

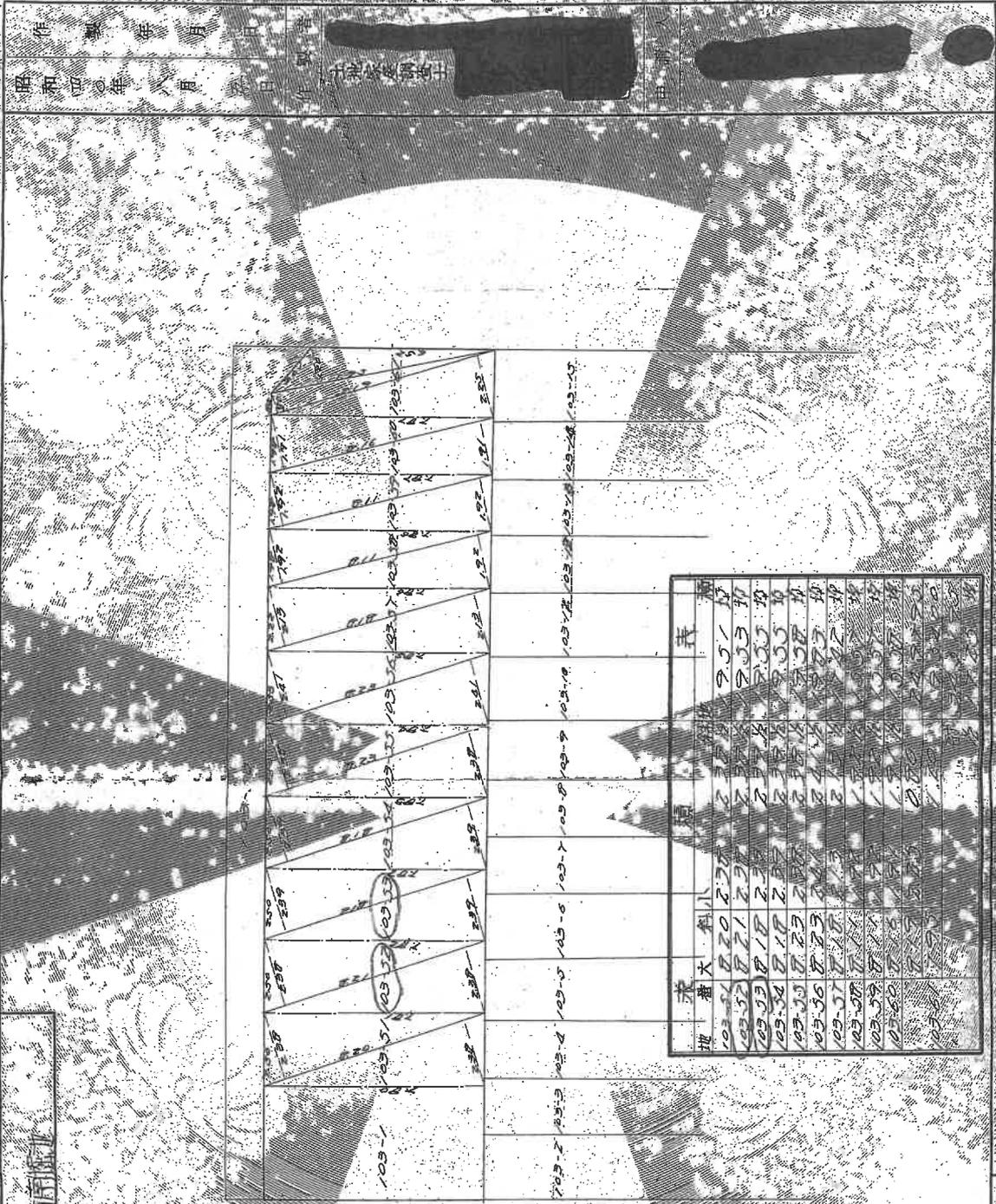
登記年月日：昭和40年8月10日

0175935

A4判に縮小

地番 103-1-1-143-501 103-1-1

土地の所在 宇治市小倉町南原



地番	面積	備考
103-1	2.20	2.20
103-2	2.21	2.21
103-3	2.18	2.18
103-4	2.18	2.18
103-5	2.23	2.23
103-6	2.23	2.23
103-7	2.17	2.17
103-8	2.17	2.17
103-9	2.17	2.17
103-10	2.17	2.17
103-11	2.17	2.17
103-12	2.17	2.17
103-13	2.17	2.17
103-14	2.17	2.17
103-15	2.17	2.17
103-16	2.17	2.17
103-17	2.17	2.17
103-18	2.17	2.17
103-19	2.17	2.17
103-20	2.17	2.17
103-21	2.17	2.17
103-22	2.17	2.17
103-23	2.17	2.17
103-24	2.17	2.17
103-25	2.17	2.17
103-26	2.17	2.17
103-27	2.17	2.17
103-28	2.17	2.17
103-29	2.17	2.17
103-30	2.17	2.17
103-31	2.17	2.17
103-32	2.17	2.17
103-33	2.17	2.17
103-34	2.17	2.17
103-35	2.17	2.17
103-36	2.17	2.17
103-37	2.17	2.17
103-38	2.17	2.17
103-39	2.17	2.17
103-40	2.17	2.17
103-41	2.17	2.17
103-42	2.17	2.17
103-43	2.17	2.17
103-44	2.17	2.17
103-45	2.17	2.17
103-46	2.17	2.17
103-47	2.17	2.17
103-48	2.17	2.17
103-49	2.17	2.17
103-50	2.17	2.17

縮尺 1/3000

(全国土地家屋調査士協会連合会印)

これは図面に記録された測量結果に基づき作成されたものである。
 (京都地方方法務局宇治支局管轄)
 令和7年9月5日 京都地方方法務局 図面係

登記年月日：昭和62年9月24日

0184036

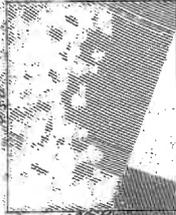
各階平面図

103番53

宇治市小倉町南畑池103番地53・103番地52

建物図面各階平面図

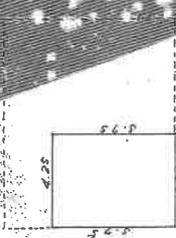
3階平面図



8.00 x 9.50 = 76.00

床面積 76.00 m²

2階平面図



5.75 x 4.25 = 24.375

床面積 24.43 m²

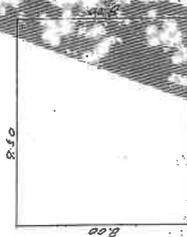
2階平面図



8.00 x 9.50 = 76.00

床面積 76.00 m²

1階平面図



8.00 x 9.50 = 76.00

床面積 76.00 m²

建物図面

道路

1

写真撮影位置方向

製作者

土地調査士

昭和62年9月10日

縮尺

1/500

縮尺

1/500

A4判に縮小
(日尺換)

これは図面に記録された... (京都地方事務局長 治支局長 官印)

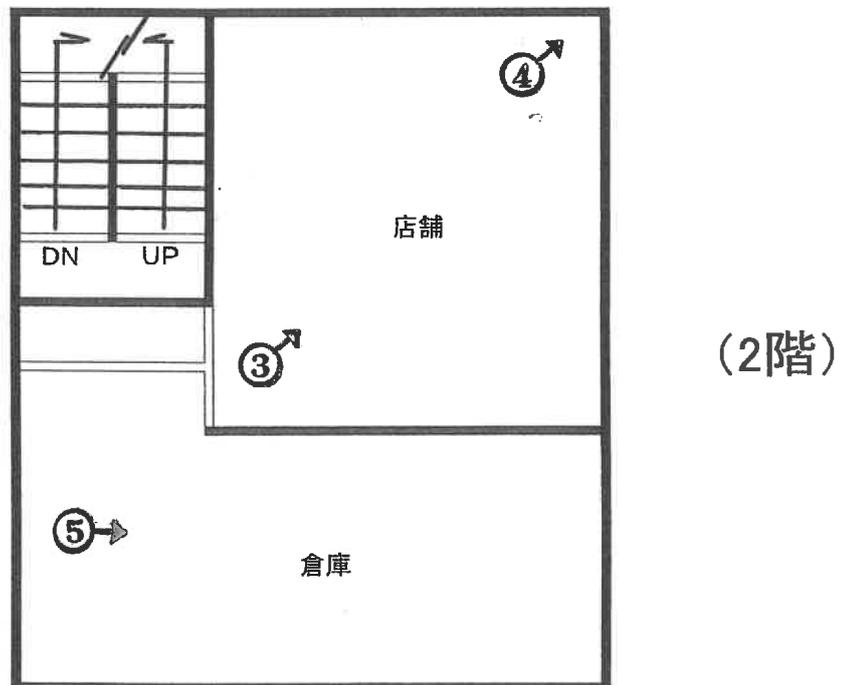
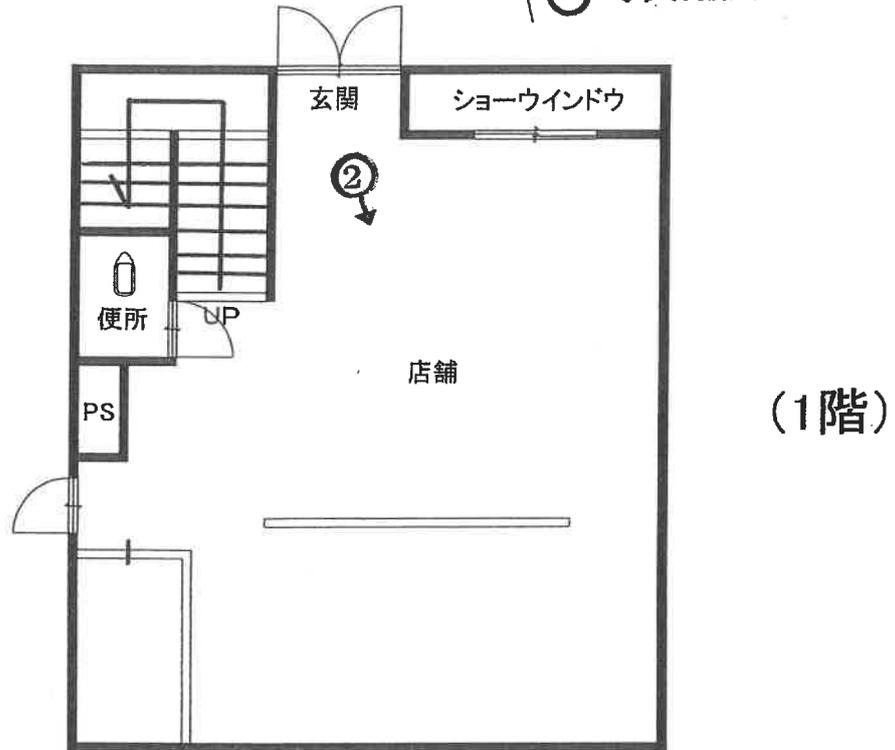
令和7年9月5日

京都地方事務所

建物見取図



(♂ 写真撮影位置方向)



建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



(3階)



(4階)

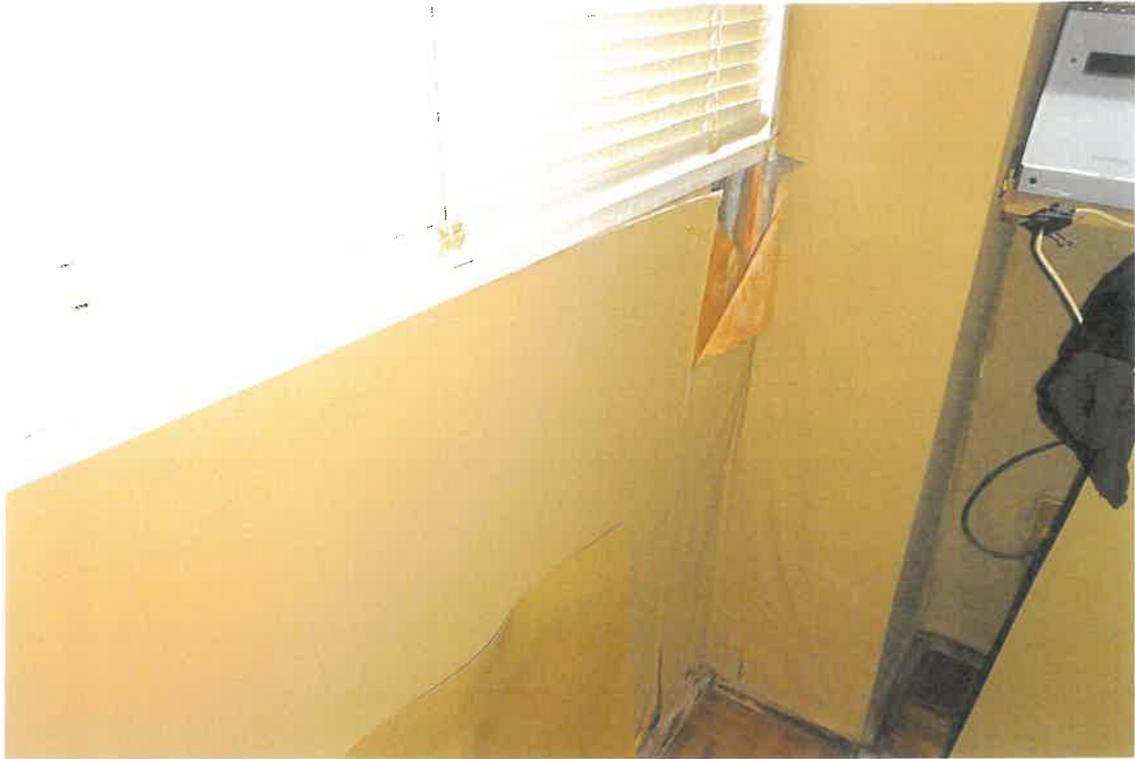




2



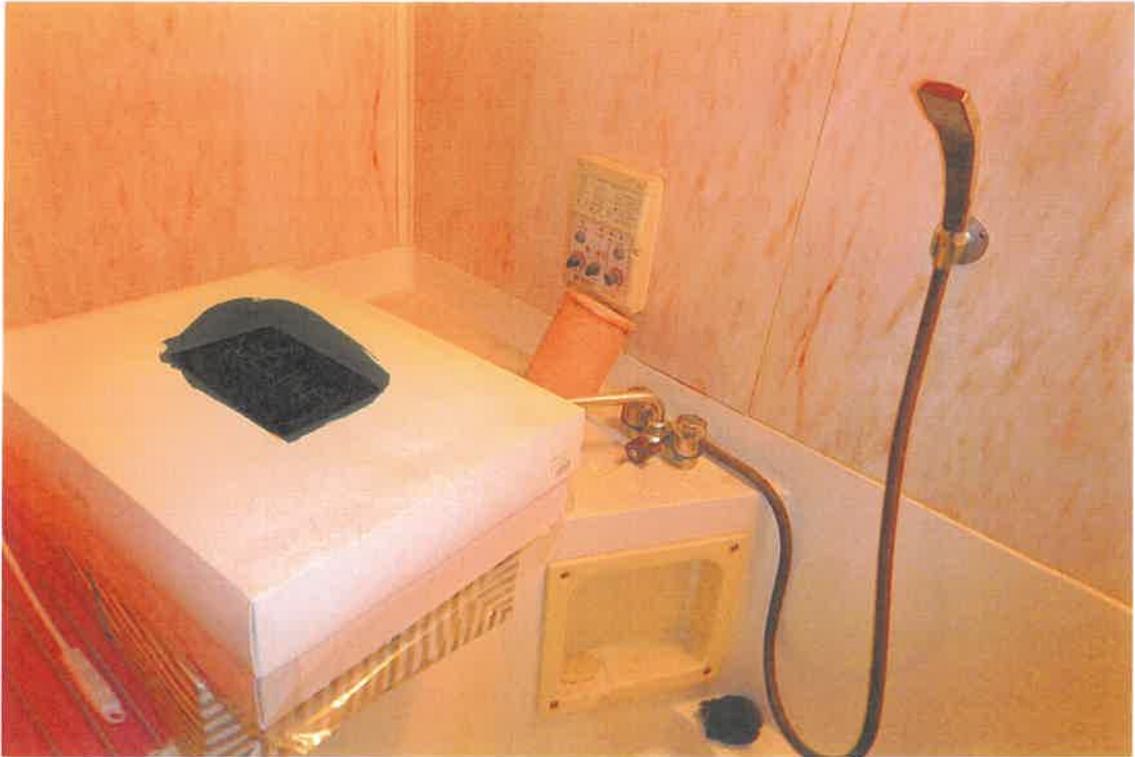
3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年（ケ）第 157 号
物件3~7

令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 11 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	13,710,000 円
内 訳 価 格			
物件3 (土地)	金	1,780,000	円
物件4 (土地)	金	1,790,000	円
物件5 (土地)	金	20,000	円
物件6 (土地)	金	20,000	円
物件7 (建物)	金	10,100,000	円

- 1 一括価格は、物件3～7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3・4の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
3	所在地番積 地地	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	所在地番積 地地	「物件目録記載のとおり」	「同左」
5	所在地番積 地地	「物件目録記載のとおり」	「同左」
6	所在地番積 地地	「物件目録記載のとおり」	「同左」
7	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 3～6)

位置・交通	近鉄京都線「小倉」駅の北西方・道路距離約 500 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般住宅が多い住宅地域	
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 第3種高度地区(高さ制限20m) 景観計画区域(市街地地区)
画地条件	(物件3・4) 間口約9.1m・奥行約14.2mの長方形地(地積計129.18㎡) (物件5・6) 私道敷の一部(地積計19.82㎡) 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員約 4.7 mの私道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 物件5・6は上記私道の一部である。上記私道の北西側に沿って宇治市道(建築基準法上の道路)が並走している。	
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 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及び雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域の記載がある。 現況調査報告書記載の関係人の陳述等によると、本件各土地北西側に流れる水路が大雨で溢れて、物件7建物の1階が床上浸水したことがあるとのことである。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

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): 昭和61年12月15日 新築 経過年数 : 約 39 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル・ALC等 内 壁 : クロス等 天 井 : ボード・クロス等 床 : カーペット・畳・ビニル床シート等 設 備 : 電気・ガス・給排水設備 そ の 他 : 屋上あり
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: 店舗・倉庫・居宅 間 取 り: 付属資料建物間取図のとおり
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。 ・目視できない部分で、石綿含有吹付け材等が存する可能性が推認される。 ・建物全体に経年相応の劣化が認められる。 ・2階北角付近及び東角付近並びに3階東角付近に天井からの水漏れ跡があり、クロス等の破損が見られる。 ・3階キッチンの天井に水漏れが原因と思われる破損箇所がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地等価格（物件3～6）

目的土地の建付地等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	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
3	137,000	1.00	64.56	0.90	7,960,000
4	137,000	1.00	64.62	0.90	7,970,000
5	137,000	0.02	9.91		30,000
6	137,000	0.02	9.91		30,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治-16

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/㎡)
 $130,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/99 \div 137,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個別格差： [物件3・4] なし (1.00)

[物件5・6] 私道減価 (0.02)

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7）

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
7	210,000	252.43	0.16	8,480,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 11 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 0.40)
 $\div 0.16$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件3・4土地については土地利用権等価格を控除し、物件7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)
3	7,960,000	60%	法定地上権	4,780,000
4	7,970,000	60%	法定地上権	4,780,000
合 計				9,560,000

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60%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
3	7,960,000	-4,780,000	/	80%	70%	1,780,000
4	7,970,000	-4,780,000	/	80%	70%	1,790,000
5	30,000	/	/	80%	70%	20,000
6	30,000	/	/	80%	70%	20,000
7	8,480,000	+9,560,000	100%	80%	70%	10,100,000
一 括 価 格 (合計)						13,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 雨水出水(内水氾濫)浸水実績があること、目視できない部分で石綿含有吹付け材等が存する可能性があることを考慮した。

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 地価公示標準地 (宇治-16)
所 在 : 宇治市小倉町南堀池73番15
価 格 : 130,000 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「小倉」駅の西方、道路距離約 400 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 92 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 北西方 4 m 私道
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 : 小規模一般住宅が密集する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件3(土地): 5,513,424 円
物件4(土地): 5,518,548 円
物件5(土地): 非課税
物件6(土地): 非課税
物件7(建物): 5,782,417 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

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇治市小倉町南堀池
103番52
宅地
64.56平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇治市小倉町南堀池
103番53
宅地
64.62平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇治市小倉町南堀池
103番63
公衆用道路
9.91平方メートル |
| 6 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇治市小倉町南堀池
103番64
公衆用道路
9.91平方メートル |
| 7 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 宇治市小倉町南堀池 103番地53、103番地52
家屋 番号 103番53
種 類 店舗・倉庫・居宅 |



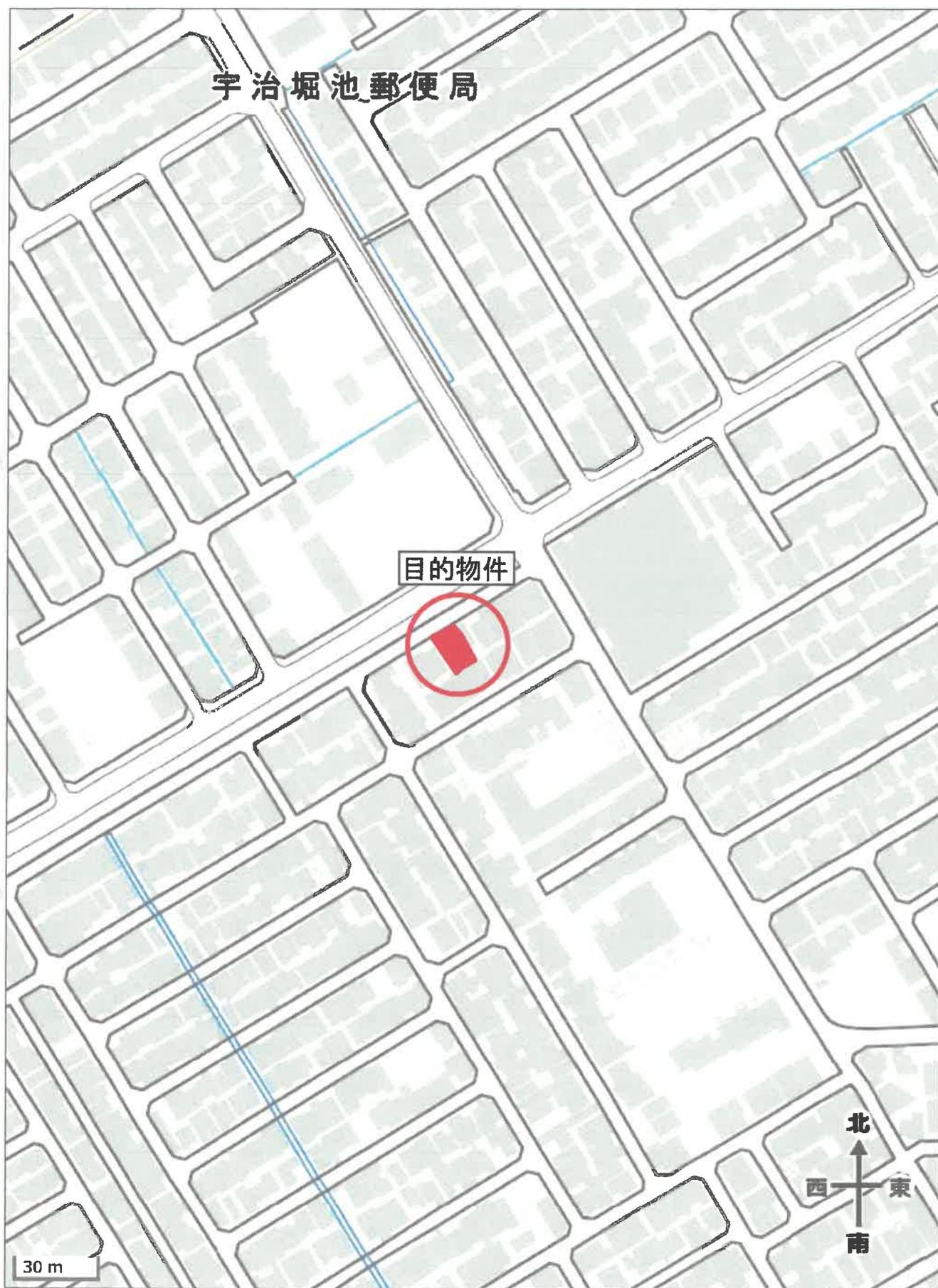
物件目録

構造	鉄骨造陸屋根4階建		
床面積	1階	76.00	平方メートル
	2階	76.00	平方メートル
	3階	76.00	平方メートル
	4階	24.43	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