

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。

(物件 1, 2)

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 2 2 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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 8 月 6 日から 令和 8 年 8 月 1 3 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 2 0 日 午前 9 時 3 0 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 9 月 3 日 午後 1 時 0 0 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 3 3 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 7 月 2 2 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	4, 630, 000 3, 704, 000	一括	926, 000	110, 086	19, 658
1	3, 950, 000				
2	680, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 宇治市広野町西裏
地 番 97番7
地 目 宅地
地 積 84.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇治市広野町西裏 97番地7

家屋 番号 97番7

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 65.45平方メートル
2階 40.80平方メートル
地下1階 65.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約70.45平方メートル
2階 40.80平方メートル
地下1階 65.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1



(物件 1, 2)

物 件 明 細 書

令和 8年 5月12日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 鶴 谷 博 也

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2】

賃借権

範 囲 1階部分

賃借人 E

期 限 令和8年10月21日

賃 料 15万6500円(水道代金1500円を含む。)

賃料前払

敷 金 62万円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するBが本件建物の地下1階部分及び2階部分を占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



《 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 宇治市広野町西裏
地 番 97番7
地 目 宅地
地 積 84.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇治市広野町西裏 97番地7
家屋 番号 97番7
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 65.45平方メートル
2階 40.80平方メートル
地下1階 65.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約70.45平方メートル
2階 40.80平方メートル
地下1階 65.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第133号
(物件1、2)

令和8年 2月 2日受理

令和8年 3月17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 宇治市広野町西裏

地 番 97番7

地 目 宅地

地 積 84.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宇治市広野町西裏 97番地7

家屋 番号 97番7

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 65.45平方メートル
 2階 40.80平方メートル
 地下1階 65.45平方メートル

共有者 A 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: 1階 約70.45㎡ 2階 40.80㎡ 地下1階 65.45㎡				
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 ■その他の者 上記の者が本建物を 店舗・事務所(2階及び地下1階は空家) 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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階	
占有者		☐ 債務者 ☒ D	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ D(占有者) ☒ B(建物共有者)) ☒ 文書(☒ 契約書の一部等 ^{の写し} ☒ 回答書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		平成23年10月頃	
最初の契約等	契約日	平成23年10月22日	
	期間	平成23年10月22日から ☒ 平成26年10月21日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☒ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし ☒ 不明	
契約等当事者	貸主	☒ C ☐ その他()	
	借主	☒ E ☐ その他()	
賃料・支払時期		☒ 毎月金156,500円 (水道代金1,500円を含む。) ☒ 毎月末日限り 翌月分払	
敷金・保証金		☐ ない ☒ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある [金620,000円]	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「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 A及びBはCの相続人である。
- 2 本件建物はA及びBの共有であり（持分各2分の1ずつ）、本件売却対象はAの持分のみである。
- 3 本件土地
 - (1) 本件土地は、本件建物の敷地として利用されている。
 - (2) 西側で建築基準法上の道路（府道）に等高に接している。
 - (3) 上記道路は都市計画道路（計画決定）のため、再建築の際は、都市計画法第53条の許可を受ける必要がある。
- 4 本件建物
 - (1) 入口は左右2箇所存在し、各入口にシャッターが存在する。
本件建物全体に経年劣化による汚れ等が見られた。
 - (2) 地下1階
 - ア 右側のシャッターは地下1階の店舗への入口である。
右側のシャッターを開けると自動扉が設置されており、自動扉を開けると店舗へ侵入することができる。
 - イ 店舗入口付近まで接面道路と等高に接しているが、店舗内は入口から階段を降りた約80cm低い位置にある。
 - ウ 店舗内は残置された動産類はなく空室であった。
 - (3) 1階
 - ア 左側のシャッターを開けると建物内の階段が存在し、階段を数段上がったところに店舗の入口扉が存在する。
 - イ 1階店舗は、外観上は2階に相当する位置に存在する。
 - ウ 調査時は営業時間外であったが、現在も飲食店を営業されているとのことであり、店舗内にはソファなどの家具類やカラオケ機器が存在した。また、炊事場には冷蔵庫等の電化製品や飲料類が存在した。
 - エ 店舗の東側に増築部分が存在し、従業員の休憩スペース等に使用されていた。休憩スペースには衣装ケース等の家具類や衣類が存在した。
 - (4) 2階
 - ア 上記(2)アの階段を更に上がったところの西側に店舗入口が存在し、東側に屋上へ出る扉が存在した。
 - イ 2階店舗は、外観上は3階に相当する位置に存在する。
 - ウ 店舗内は残置された動産類はなく空室であった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	1 本件建物の1階店舗部分は、Dに賃貸しています。 現在の月額賃料は15万円（共益費込み）です。 賃料の支払方法は毎月30日までに翌月分を振り込んで支払うこととしています。 契約の更新はしていません。 2 兄が令和5年2月19日に亡くなり、相続が進まず、Dとの契約も母のCか兄がしたので、その契約書を探しているところです。 3 共有者Aとの間で本件土地及び建物の使用に関する契約等はしておらず、Aに対して賃料を支払ったこともなく、また、Aから賃料を受け取ったこともありません。 4 本件土地建物の共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 5 Aと連絡が取れず迷惑をしています。Aとは関わりたくありません。
■ D (1階占有者)	1 私は、本件建物の1階店舗部分を賃借し使用しています。 貸主はB、借主は私で、月額賃料15万6500円（内水道代1,500円）を毎月末日限り翌月分をB名義の預金口座に振り込んで支払っています。預金通帳の一部の写しを資料として提出します。 現在の契約書はありません。直近の更新はしていません。 2 本件建物の使用を開始したのは、平成20年頃だったと思います。 最初は本件建物の1階と2階を賃借し、店舗として使用していました。 賃貸借契約は、貸主はC、借主はEで、賃料等は現在と同じでした。 当時の契約書の一部を資料として提出します。 3 その後、Eが店舗の経営から外れ、私1人が店舗の経営をすることになり、2階の店舗は明け渡して、1階のみを借りて使用することにしました。 4 貸主側の事情はよくわかりませんが、貸主がBに変わり、Bに賃料を支払っています。 5 1階の休憩スペースは、私が貸主の了承を得て増築しました。 6 カラオケ機器（モニター、スピーカーを含む。）はリース物件です。 7 本件建物には地下1階に汚水を下水に流す装置があるが、その装置に不具合があるためか、1階でトイレを使用すると匂いが酷くなります。 8 電気料金は私が直接支払っています。 9 西側の窓付近で雨漏りがあり、業者に3回くらい修繕してもらいましたが、たまに雨漏りをすることがあります。 10 ガスが来ていないので、水しか使っていません。

(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、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の入口付近にDが経営する1階店舗「A i L a n d」の看板が存在した。
- 3 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はC名義のままであった。
- 4 A宛に照会文書を送付したが回答がなかったため、共有者間の利用関係及び共有持分権を確認することができなかった。
- 5 本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明であるが、建物共有者であるA及びBはCの相続人であり、本件建物の使用について相続人間で特段の合意はないものと思われる、Bは共有持分権に基づき使用し、占有していることが認められる。
- 6 賃貸人について
 - (1) Dから提出された賃貸借契約書によれば、賃料の受取人はCであること、Cが本件建物の所有者であるときの賃貸借契約書であること、及び関係人の陳述などからCが当初の賃貸人と認定した。
 - (2) その後、Cに相続が発生したが、A及びBの本件建物の使用についての合意は不明であるため、現在の賃貸人については判然としないが、相続人であるA及びBが本件建物の賃貸人の地位を承継したと考えられる。
- 7 賃借人について
 - (1) Dから提出された賃貸借契約書及びDの陳述によれば、当初、本件建物の1階部分の賃借人はEであったが、後にDが同部分の賃料を支払うようになり、B（本件建物の持分2分の1の共有者）も賃料を受け取っていることから、EからDへ賃借人の地位の移転があったと考えられる。
- 8 よって、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページ及び3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2月6日	当庁	ライフライン調査、A及びB宛に各照会書送付
8年2月6日 16:15 - 17:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者宛照会書差置
8年2月20日 11:10 - 11:15	当庁	B宛追加照会（電話）
8年3月6日 9:20 - 11:10	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Dと面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

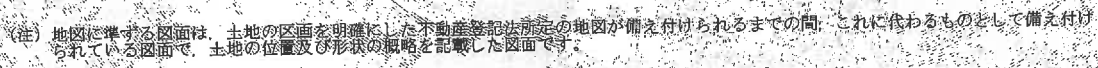
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年3月6日
目的物件のうち地下1階及び2階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



請求部	所在	宇治市広野町西裏			地番	97番7		
出力縮	1/600	精度分	座標系又は 投影記号	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)			補事		記項		

8 ページ

登記年月日：昭和45年11月10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。
(京都地方方法務局宇治支局管轄)
令和7年12月11日 大阪法務局北嵯事務所

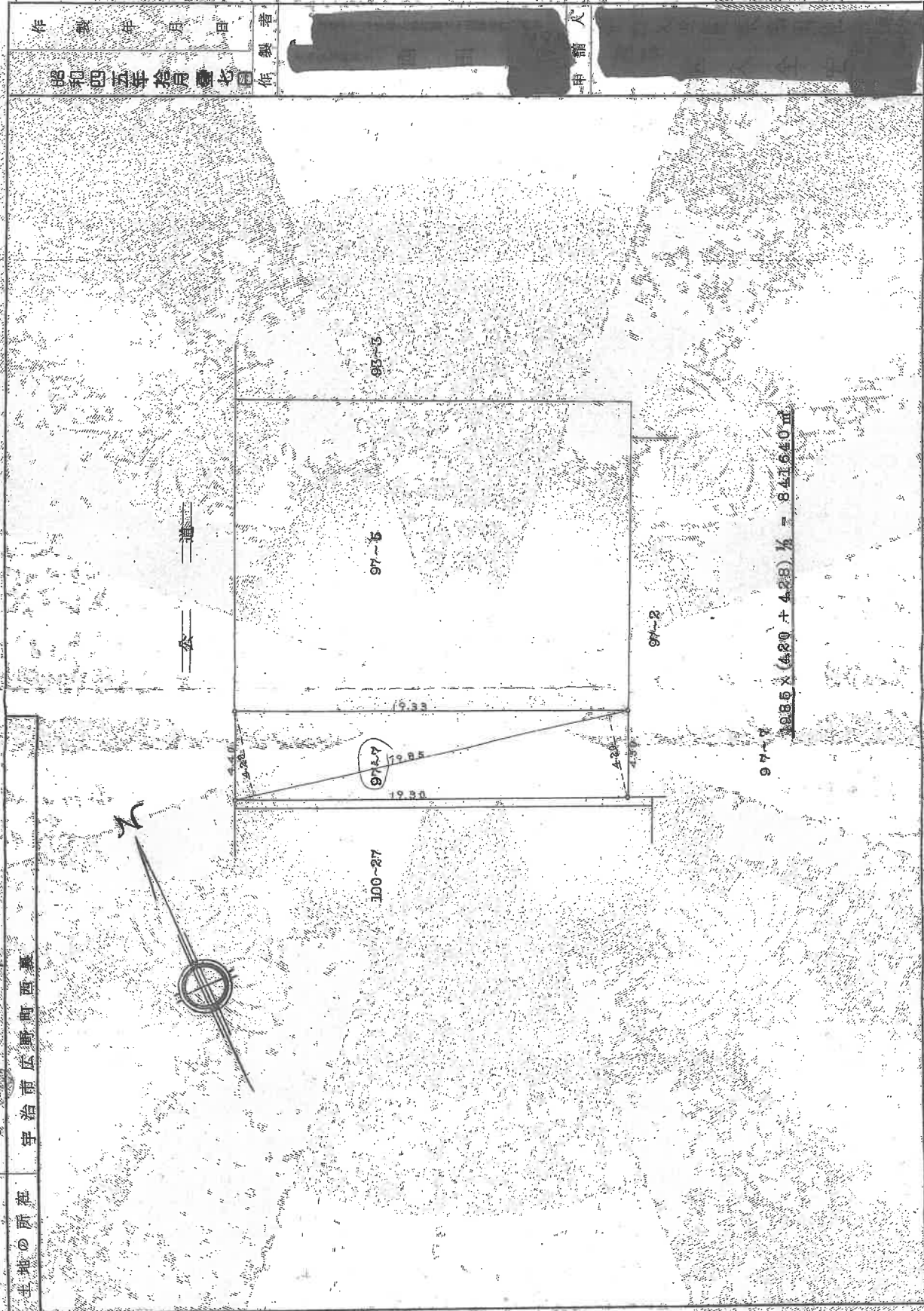
登記証

9ページ

地 番 97-5-27
土地の所在 宇治市広野町西裏

0154051

地 積 測 量 図



縮 尺 200

(京都土地家屋調査士会館)

A4判に縮小

昭和45年11月10日

作 製 年 月 日
作 製 者
申 請 人

昭和45年11月10日

地図整理番号：M11891

登記年月日：昭和55年1月14日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(京都市方法務局字治支局管轄)

令和7年12月11日

大阪法務局北出事務所

登記簿

0160502 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号
97-7

建物の所在
宇治市広野町西長町番地7

地積1階 各階向型

地積1階 床面積

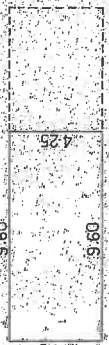
4.25 x 15.40 = 65.4500

65.45 m^2

2階 床面積

4.25 x 9.60 = 40.8000

40.80 m^2



(写真撮影位置方向↑)

作製者

昭和55年1月12日作成
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和55年1月14日登記

A4判に縮小

(日加納)

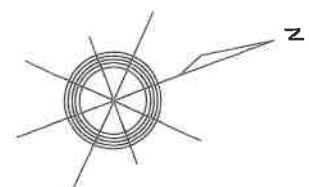
土地建物位置関係図/建物見取図

府道

(写真撮影位置方向↑)

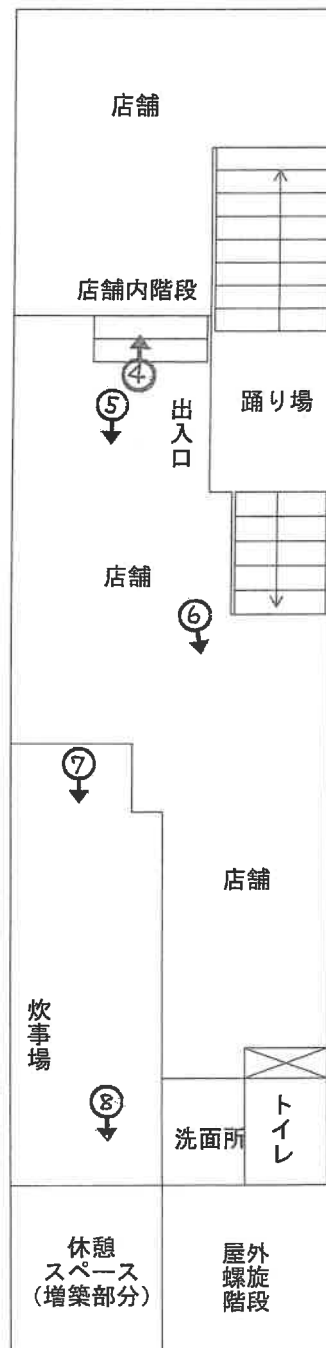


1 階
(登記地下 1 階)

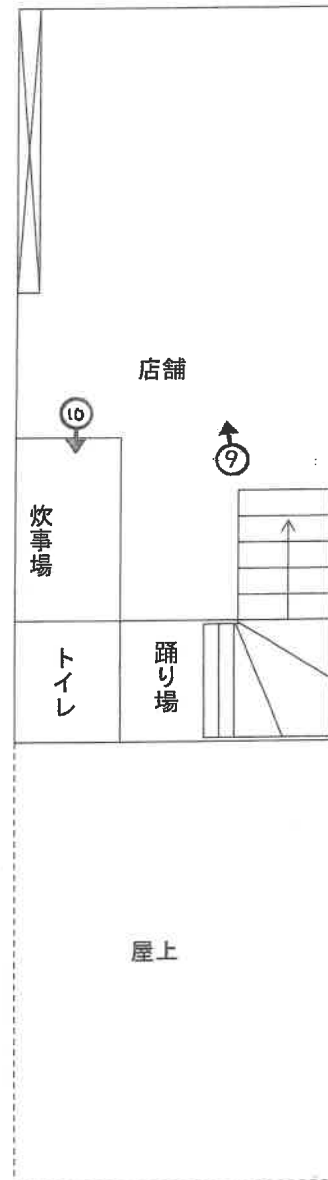


建物見取図

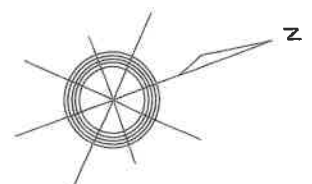
(写真撮影位置方向↑)



2 階
(登記 1 階)



3 階
(登記 2 階)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (又) 第 133 号
物件1・2

令和 8 年 3 月 6 日 現 地 調 査
令和 8 年 3 月 9 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

綿 越 浩

第1 評価額

一括価格		
金 4,630,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	3,950,000 円
物件2 (建物)	金	680,000 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」	床面積以外は、「同 左」 (1階増築約5㎡あり) 1階 約 70.45 ㎡ 2階 40.80 ㎡ 地下1階 65.45 ㎡ 延床面積 約 176.70 ㎡
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「大久保」駅の南東方・道路距離約 200 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗、事務所等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域	
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	市街化区域 近隣商業地域 80 % 200 % 準防火地域 第4種高度地区(最高高さ20m)
画 地 条 件	間口 約4.4 m、奥行約 19.3 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 9.5 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 接面道路は、都市計画道路(計画決定)のため、建築物を建築をしようとする場合、都市計画法第53条の許可を受ける必要がある。	
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 配 管: なし 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	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）： 昭和54年9月4日 新築 経 過 年 数 ： 約 47 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造地下1階付2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：タイル等 設 備：電気、給排水設備 そ の 他：特になし
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： 店舗 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	劣る
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はあるが、現況建物は増築されている。 物件2は、容積率を超過している恐れがある。 登記上の地下1階は、店舗出入口付近まで接面道路と等高であるが、店舗内の大部分は約80センチ低い。 登記上の1階は、接面道路から建物内の階段をあがったところに床面があり、外観上は2階に相当する位置にある。 登記上の地下1階と登記上の2階は、空室である。 立会者の話によると、地下1階にある汚水を下水に流す装置に不具合があるとのこと。 立会者の話によると、登記上の1階の室内で過去に雨漏りの修繕を行ったことがあるとのこと。 物件2について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 物件2の排気口が、南側隣接地上に越境している可能性がある。 物件2のサイン看板が物件2から府道側に向けて設置されている。

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=オ
1	234,000	1.00	84.16	0.9	17,720,000

番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
1	17,720,000	1 / 2	8,860,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 5-4
 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/㎡)
 $219,000 \times 107/100 \times 100/100 \times 100/100 = 234,000$
 ◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$
 イ 個別格差 : 標準的である。 (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＝エ
2	260,000	176.70	0.05	2,300,000

番号	建物価格(円) エ	持分割合 オ	共有持分の価格 エ×オ＝カ
2	2,300,000	1 / 2	1,150,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して対象建物の現価率を査定するものであるが、対象建物は既に経済的耐用年数を経過している。

よって、現価率 0.05 と査定する。

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	8,860,000	10%	使用貸借	890,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用貸借と判定し、その割合を10%と査定した。

② 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ウ	占有減価 修正 エ	占有減価後の 積算価格(円) ウ×エ オ	構成比
1	8,860,000	-890,000	7,970,000		7,970,000	80%
2	1,150,000	+890,000	2,040,000	100%	2,040,000	20%
積 算 価 格(合計)			10,010,000	---	10,010,000	100%

エ 占有減価修正： 収益物件であるため修正の必要はないと判断した。

2 収益価格の試算

本件は一部対抗力のある賃借権が付着する建物であるので、賃貸中の貸室については現行の賃貸条件を、空室については賃貸借を想定することにより収益還元法を適用する。

収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円)	家賃等補正	還元利回り (%)	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ=オ
4,596,000	1.00	15%	0.70	21,450,000

収益価格 オ	持分割合 カ		共有持分の価格 キ
21,450,000	1 / 2	=	10,730,000

ア 年額支払賃料は実額及び周辺の賃料相場からの想定による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 15% と判断した。(築年数、空室の状況などを考慮)

エ 大規模修繕の必要性を認めた。

3 評価額の判定

[1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、想定要素が多いことを考慮した結果、積算価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	10,010,000
収益価格(円)	10,730,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	10,080,000

[2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,080,000	80%	70%	70%		3,950,000
2		20%	70%	70%	69%	680,000
一括価格(合計)						4,630,000

ウ 市場性修正:	共有物件であること、容積率を超過している可能性が高いこと、アスベスト使用の可能性があること等から市場性修正の必要性を認めた。
エ 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。
オ その他の控除減価	買受人の引受となるべき敷金等の預り金を共有持分相当額だけ控除する。

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5-4)
所 在 : 宇治市広野町西裏97番5
価 格 : 219,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の南東方、道路距離約 200 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 279 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 西方 9.5 m 府道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所等が建ち並ぶ駅周辺の商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 7,761,824 円 (×持分割合 1/2)
物件2(建物): 3,043,299 円 (×持分割合 1/2)

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建 物 図 面 写
- 6 土地建物位置関係図
建 物 見 取 図
目的物件の状況写真
仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市広野町西裏
地 番 97番7
地 目 宅地
地 積 84.16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 宇治市広野町西裏 97番地7
家屋 番号 97番7
種 類 店舗・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根地下1階付2階建
床 面 積 1階 65.45平方メートル
2階 40.80平方メートル
地下1階 65.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1



第1図 目的物件の位置図

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

地理院地図
GS Maps

