

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「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	12, 210, 000 9, 768, 000	一括	2, 442, 000	76, 093	17, 162
1	3, 690, 000				
2	8, 520, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市木幡平尾 |
| | 地 番 | 27番375 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡平尾 27番地375 |
| | 家屋 番号 | 27番375 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.95平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月23日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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1, 2】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

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 | 宇治市木幡平尾 | |
| | 地 番 | 27番375 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 127.11平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡平尾 27番地375 | |
| | 家屋 番号 | 27番375 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.27平方メートル |
| | | 2階 | 44.95平方メートル |



令和8年(ケ)第28号

(物件1、2)

令和8年3月 2日受理

令和8年4月13日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 | 宇治市木幡平尾 |
| | 地 番 | 27番375 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.11平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡平尾 27番地375 |
| | 家屋 番号 | 27番375 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.27平方メートル
2階 44.95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1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路() ☐ ()	
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A (所有者の元配偶者)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■実質的所有権	
占有開始時期		令和7年5月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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

(その他の事項用)

その他の事項	
1 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。	
2 物件1の土地の南東側にカーポートが設置されている。	
3 物件1の土地はの南西側に物置（動産）が設置されている。	
4 物件2の建物内で中型犬2匹を飼育している。	

(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
A（所有者の元配偶者）	本件建物には、私と家族が居住しています。 本件建物内で中型犬を2匹飼育しています。 住宅ローンは、私が支払っていました。

(執行官の意見用)

執行官の意見	
1 物件2の建物は、A（所有者の元配偶者）とその家族が居宅として使用していることが認められる。	
2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページおよび3ページのとおりに認定した。	

(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 13:15-13:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年3月5日 : - :	執行官室	所有者宛照会書送付
8年4月1日 11:00-11:10	物件所在地	Aと面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

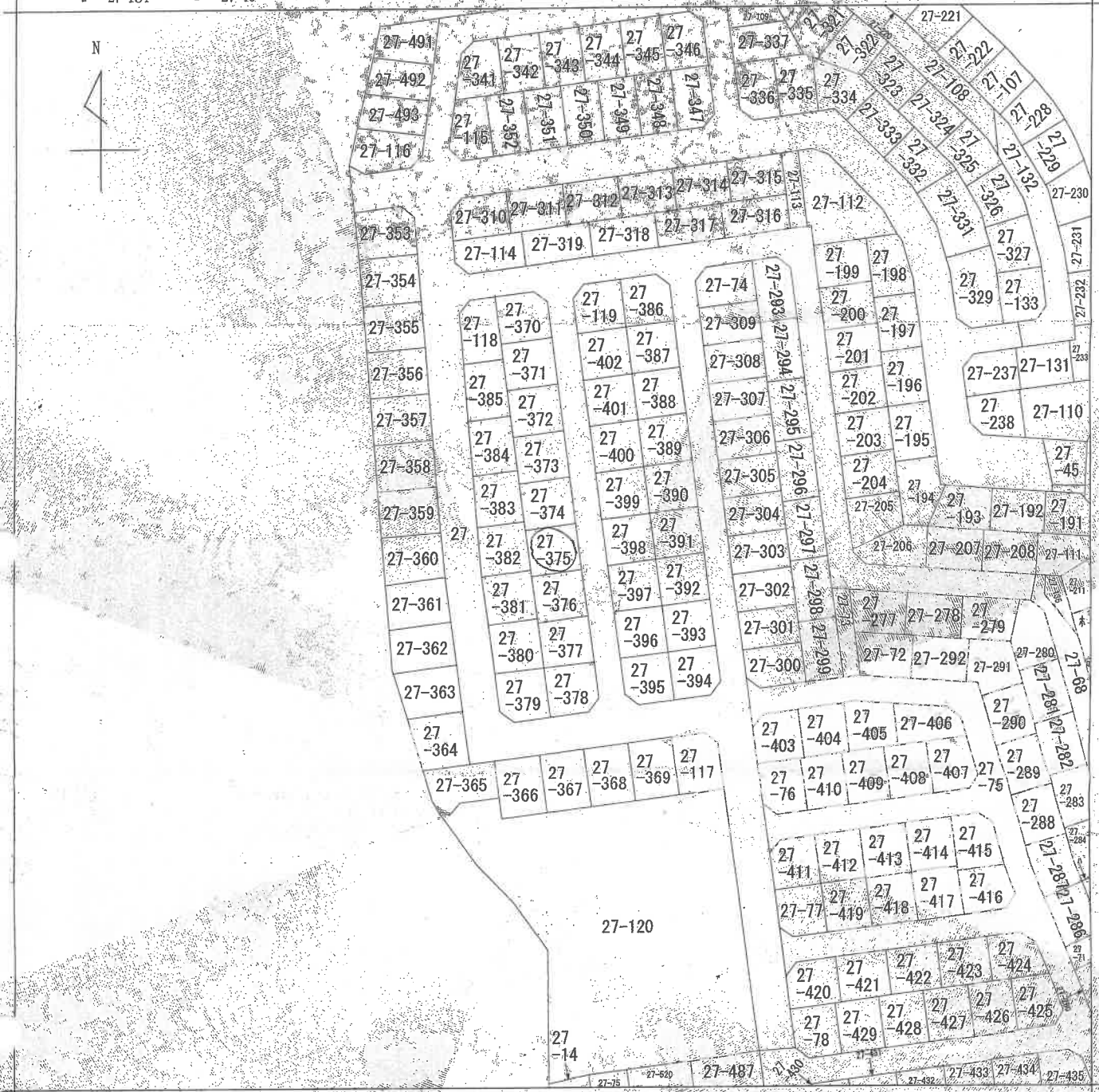
☒ 令和8年4月1日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人・解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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
木幡平尾

請求部	所在	宇治市木幡平尾			地番	27番375		
出力縮尺	1/1000	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	平成17年7月			備付年月日(原図)	補記事項			

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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和8年1月22日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)

登記年月日：平成17年6月27日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
(京都地方広務局平河支局管理)
令和8年1月22日 京都地方広務局平河支局 提出

登記官

請求番号：4-2

座標求積表

地番	No	標高	X	Y	辺長	測線
27-370	6996	(銅板赤ペンキ)	-118561.432	-17010.414	1.26	6995-6991
	6991	(コンクリート板)	-118572.606	-17008.967	11.63	6991-7013
	7013	(銅板赤ペンキ)	-118571.111	-16997.425	8.46	7013-6731
	6731	(赤銅板)	-118562.717	-16998.511	4.02	6731-6732
	6732	(赤銅板)	-118560.300	-17001.724	8.76	6732-6999
	6999	(銅板赤ペンキ)	-118561.432	-17010.414	127.14	6999-6995
計面積					254.292891	㎡
面積					127.1463455	㎡
平均数					38.45	㎡
27-371	6991	(コンクリート板)	-118572.606	-17008.967	3.47	6991-6992
	6992	(金属プレート)	-118573.054	-17008.521	7.44	6992-6993
	6993	(コンクリート板)	-118563.439	-17007.555	11.63	6993-7012
	7012	(銅板赤ペンキ)	-118561.944	-16996.023	10.92	7012-7013
	7013	(銅板赤ペンキ)	-118571.111	-16997.425	11.63	7013-6991
	6991	(コンクリート板)	-118572.606	-17008.967	127.13	6991-6992
計面積					254.263530	㎡
面積					127.131650	㎡
平均数					38.45	㎡
27-372	6993	(コンクリート板)	-118593.439	-17007.565	5.95	6993-6994
	6994	(金属プレート)	-118589.348	-17006.800	4.96	6994-6995
	6995	(コンクリート板)	-118594.271	-17006.163	11.63	6995-7011
	7011	(銅板赤ペンキ)	-118592.777	-16994.621	10.92	7011-7012
	7012	(銅板赤ペンキ)	-118581.944	-16996.023	11.63	7012-6993
	6993	(コンクリート板)	-118593.439	-17007.565	127.12	6993-6994
計面積					254.245946	㎡
面積					127.122970	㎡
平均数					38.45	㎡
27-373	6995	(コンクリート板)	-118594.271	-17006.163	7.70	6995-6996
	6996	(金属プレート)	-118601.912	-17005.174	3.21	6996-6997
	6997	(コンクリート板)	-118605.104	-17004.760	11.63	6997-7010
	7010	(銅板赤ペンキ)	-118603.610	-16993.219	10.92	7010-7011
	7011	(銅板赤ペンキ)	-118592.777	-16994.621	11.63	7011-6995
	6995	(コンクリート板)	-118594.271	-17006.163	127.12	6995-6996
計面積					254.255295	㎡
面積					127.1276475	㎡
平均数					38.45	㎡
27-374	6998	(コンクリート板)	-118605.104	-17004.760	3.82	6997-6998
	6998	(金属プレート)	-118613.854	-17003.628	2.09	6998-6999
	6999	(コンクリート板)	-118615.936	-17003.358	11.63	6999-7009
	7009	(銅板赤ペンキ)	-118614.443	-16991.817	10.92	7009-7010
	7010	(銅板赤ペンキ)	-118603.610	-16993.219	11.63	7010-6997
	6997	(コンクリート板)	-118605.104	-17004.760	127.11	6997-6998
計面積					254.229215	㎡
面積					127.1146075	㎡
平均数					38.45	㎡

地番 27-370-385

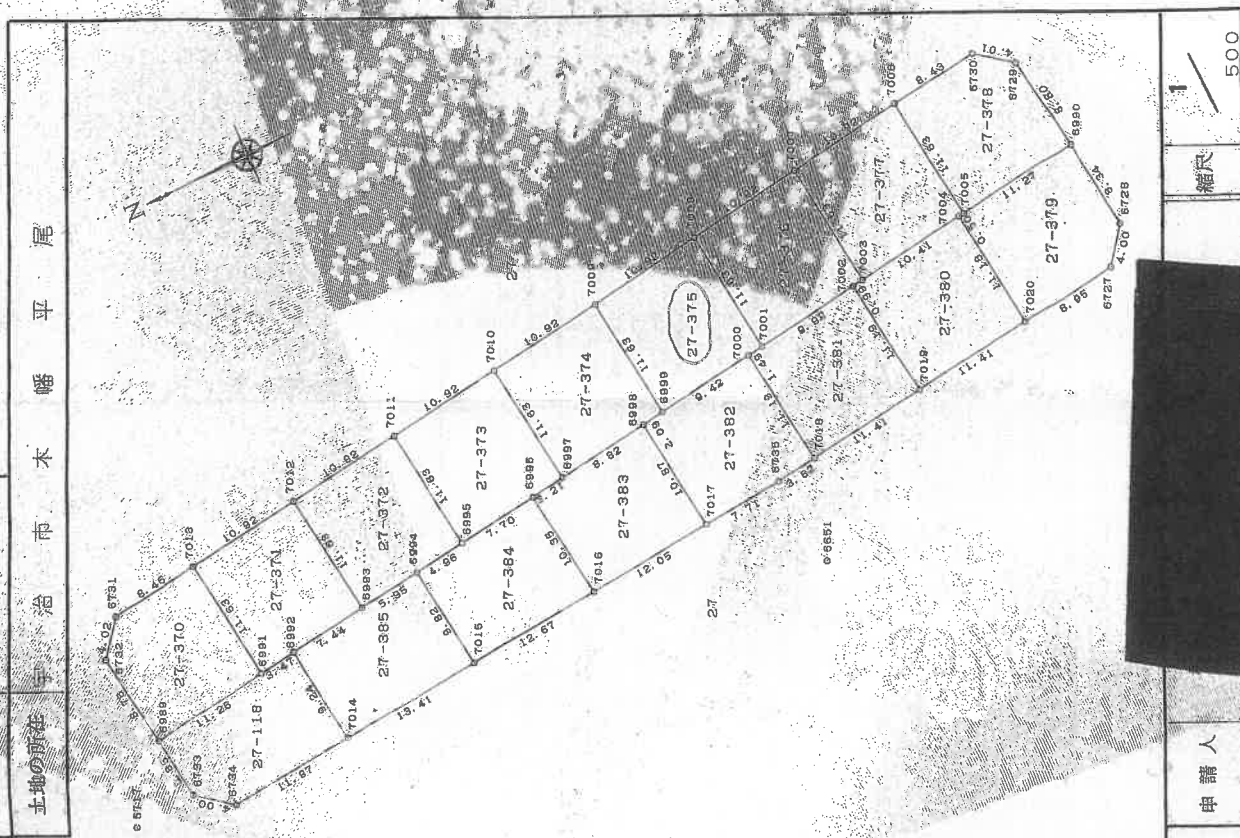
土地の所在 宇治市木幡平尾

0303756

平成17年6月27日登記
地積測量図

38-28

A4判に縮小



申請人

作製

(1/3)

登記年月日：平成17年6月27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）
（京都府地方技術局宇治支局管轄）
令和8年1月22日 京都府地方技術局測量課 登録

38-28
平成17年6月27日登記
地積測量図

0303757
27-376-385

地番 NO 測量 X Y

地番 NO 測量 X Y

土地の所在 宇治市木幡平尾

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	脚線
27-376	7020	(銅め赤ペンキ)	-118543.359	-17010.313	8.95	7020-5727
6727	(銅め赤ペンキ)	-118558.247	-17009.160	2.99	6727-6728	
6728	(銅め赤ペンキ)	-118560.632	-17005.983	6.34	6728-6990	
6990	(銅め赤ペンキ)	-118563.612	-16997.704	11.27	6990-7005	
7005	(銅め赤ペンキ)	-118548.434	-16999.151	0.50	7005-7004	
7004	(銅め赤ペンキ)	-118547.933	-16999.216	11.18	7004-7020	
7020	(銅め赤ペンキ)	-118549.359	-17010.313	35.5	7020-7016	
倍面積			127.732980	127.73	m ² 地積	
面積			38.63	m ²		

7019 (銅め赤ペンキ)	-118638.046	-17011.783	11.41	7019-7020
7020 (銅め赤ペンキ)	-118649.899	-17010.313	11.18	7020-7004
7004 (金黒プレート)	-118637.933	-16999.216	10.41	7004-7003
7003 (コンクリート板)	-118637.501	-17000.554	0.99	7003-7002
7002 (金黒プレート)	-118636.610	-17000.892	11.19	7002-7019
7019 (銅め赤ペンキ)	-118638.046	-17011.783	25.5	7019-7018
倍面積			127.829940	127.78 m ² 地積
面積			38.65	

27-381	7018 (銅め赤ペンキ)	-118626.724	-17013.253	11.41	7018-7015
7019 (銅め赤ペンキ)	-118638.046	-17011.783	11.19	7019-7002	
7002 (金属ブルー)	-118636.610	-17000.892	9.92	7002-7001	
7001 (ニッケルブルー)	-118626.769	-17001.956	1.49	7001-7000	
7000 (金属ブルー)	-118625.287	-17002.148	11.19	7000-7018	
7018 (銅め赤ペンキ)	-118626.724	-17013.253	25.5	7018-7017	
倍面積		127.8292015	127.82	m ² 地積	
面積		38.66			

7017	(銅め赤ペンキ)	-118615.249	-17014.409	7.71	7017- 5735
5735	(銅め赤ペンキ)	-118632.931	-17013.745	3.82	6735- 7016
7016	(銅め赤ペンキ)	-118626.724	-17013.253	11.19	7016- 7000
7000	(銅め赤ペンキ)	-118625.287	-17002.148	9.42	7000- 5999
5999	(銅め赤ペンキ)	-118615.249	-17003.358	2.09	5999- 6998
6998	(銅め赤ペンキ)	-118613.854	-17003.628	10.81	6998- 7017
7017	(銅め赤ペンキ)	-118615.249	-17014.409	255.581362	
倍面積			127.8406810	m ²	地積
面積			38.67		

27-383	7016	(銅め赤ペンキ)	-118603.241	-17015.447	12.05	7016-7017
7017	(銅め赤ペンキ)	-118615.249	-17014.409	10.87	7017-5998	
5998	(金銀プレート)	-118613.854	-17003.628	8.82	5998-5997	
5997	(銅め赤ペンキ)	-118605.104	-17004.760	3.21	5997-5996	
5996	(金銀プレート)	-118601.912	-17005.174	10.35	5996-7015	
7016	(銅め赤ペンキ)	-118603.241	-17015.447	25.5	7016-7015	
倍面積			127.8251070	127.82	m ² 地積	
面積			38.66			

座標求積表

地番	NO	測量	X	Y	辺長	通
27-376	6999	(コンクリート制)	-118616.936	-17003.359		
	7000	(全面プレート)	-118625.287	-17002.148	9.42	6999-7000
	7001	(コンクリート制)	-118626.769	-17001.956	1.49	7000-7001
	7008	(銅め赤ペンキ)	-118625.275	-16999.151	11.93	7001-7008
	7009	(銅め赤ペンキ)	-118614.443	-16991.817	10.92	7008-7009
	6999	(コンクリート制)	-118615.936	-17003.359	11.93	7009-6999
倍面積			254.229711	127.1128995	127.13	m ² 地積
面積			38.45			m ² 面積

27-376	7001	(コダクリト粉)	-118626.769	-17001.956	11.41	7019-7020
7002	(鉄屑スレト)	-118636.610	-17000.892	11.19	7003-7004	
7003	(コダクリト粉)	-118637.601	-17000.554	0.99	7003-7002	
7007	(銅め赤ペンキ)	-118635.108	-16989.013	11.19	7003-7004	
7008	(銅め赤ペンキ)	-118625.275	-16990.415	11.19	7003-7004	
7001	(コダクリト粉)	-118626.769	-17001.956	11.41	7003-7004	
倍面積			254.220953	m ²	地積	
面積			137.1193265	m ²		
			面 積	38.45		

27-377	7003	(銅め赤ペンキ)	-118637.601	-17000.554	11.41	7019-7015
7004	(銅め赤ペンキ)	-118647.933	-16999.216	9.92	7002-7001	
7005	(銅め赤ペンキ)	-118648.434	-16999.151	1.49	7001-7000	
7006	(銅め赤ペンキ)	-118646.940	-16987.612	11.19	7000-7018	
7007	(銅め赤ペンキ)	-118636.108	-16989.013	25.4	7007-7003	
7003	(銅め赤ペンキ)	-118637.601	-17000.554	25.4	7003-7004	
倍面積			127.1015580	127.13	m ² 地積	
面積			38.44			

27-378	7005	(銅め赤ペンキ)	-118659.612	-16997.704	11.19	7016-7017
6990	(銅め赤ペンキ)	-118659.612	-16997.704	8.82	5998-6997	
6729	(銅め赤ペンキ)	-118658.484	-16998.976	10.81	6998-7017	
6730	(銅め赤ペンキ)	-118655.306	-16996.329	2.09	5999-6998	
7006	(銅め赤ペンキ)	-118646.940	-16987.612	10.81	6998-7017	
7005	(銅め赤ペンキ)	-118648.434	-16999.151	25.4	7005-7006	
倍面積			127.275576	127.13	m ² 地積	
面積			38.45			

作製者

申請人

7年6月18日(木)

縮尺

これは図面に記載されている内容を証明する書類である
(京都地方法律局字治支官直轄)
令和8年1月22日 京都地方法律局 証明出庫所

令和8年1月22日

京都地方方法務局 鑒 帳出 張 所

改以痛經

請求番号: 4-3

0315347

圖
面
平
地
各

27-375

建物の所在地 宇治市木幡平尾2丁番地3375

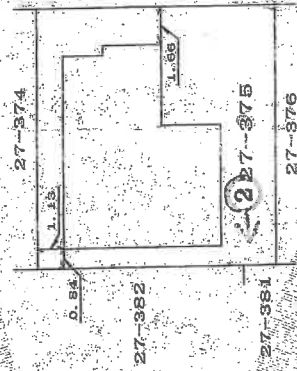
建各階平



來源	金額	單位	金額
7.20	×	5.40	=
1.50	×	3.15	=
2.70	×	3.60	=
		計	54.2700
		來源	54.2700



水	股	金
5.85	X	2.70 = 16.7950
4.50	X	5.40 = 24.3000
1.80	X	2.70 = 4.8600
		計 44.9550
		庫面額 44.95元



写真撮影位置方向

作

日作成

縮尺 1/250

人讀出

尺

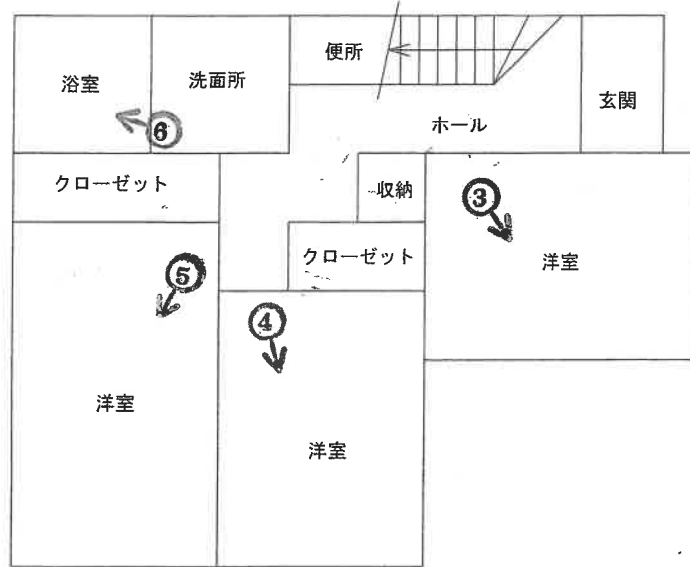
250

(大阪土地家屋調査士会)

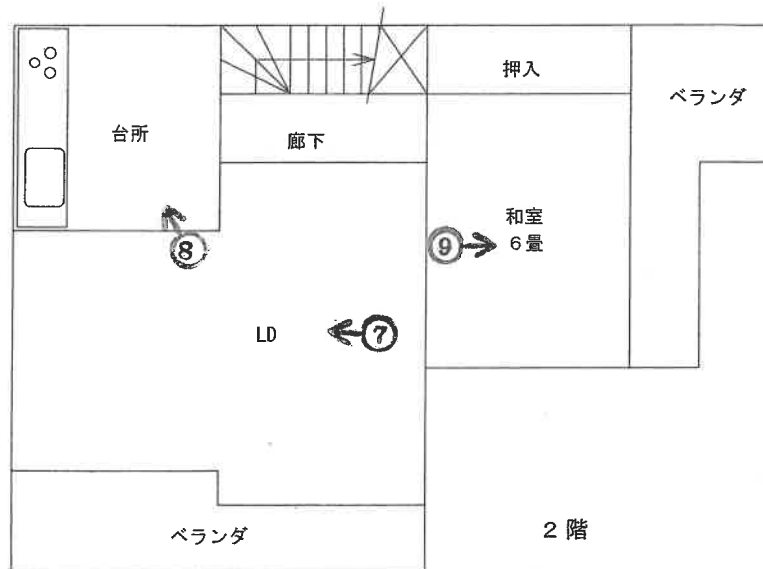
A 4判に縮小

平成18年4月10日 監

建物見取図



1 階



2 階

物件 2

1



2





3



4



5



6



7



8



令和 8 年 （ ケ ） 第 28 号

令和 8 年 4 月 1 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一括価格			
金		12,210,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,690,000	円
物件2（建物）	金	8,520,000	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 番目積	「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	京都市営地下鉄東西線「六地蔵」駅の北東方・道路距離約 2.4 km 最寄バス停「なごみの里病院」の南方・約 800m (徒歩 約 10分) (付属資料「目的物件の位置図」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 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 第1種高度地区 平尾台地区地区計画
画 地 条 件	間口 約10.9 m、奥行約 11.6 mの 長方形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員 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 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	特になし	

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18年4月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 20 年 経済的残存耐用年数： 約 10 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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 ・物件2(建物)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。 ・犬が2匹飼育されている。

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
1	107,000	1.02	127.11	0.95	13,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -1

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/㎡)
 $122,000 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/111 = 107,000$

◇ 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 : 方位等 (1.03)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/103 \times 100/108 \times 100/100 = 100/111$

イ 個 別 格 差 : 方位等 (1.02)

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	165,000	99.22	0.26	4,260,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 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)
 = 0.26

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	13,180,000	60%	法定地上権	7,910,000

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) 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	13,180,000	-7,910,000		100%	70%	3,690,000
2	4,260,000	+7,910,000	100%	100%	70%	8,520,000
一 括 価 格 (合計)						12,210,000

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-1)
- 所 在 : 宇治市木幡御蔵山39番286
- 価 格 : 122,000 円/m²
- 位 置 : 京都市営地下鉄東西線「六地蔵」駅の北東方、道路距離約 1.3 km
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 236 m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1(土地): 8,579,925 円
- 物件2(建物): 4,005,325 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 | 宇治市木幡平尾 |
| | 地 番 | 27 番 375 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 127.11 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡平尾 27 番地 375 |
| | 家屋 番号 | 27 番 375 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 54.27 平方メートル
2 階 44.95 平方メートル |



