

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 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 9 月 16 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



913

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	10, 880, 000 8, 704, 000	一括	2, 176, 000	52, 950	12, 715
1	3, 010, 000				
2	7, 870, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市神明宮北 |
| | 地 番 | 14 番 29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市神明宮北 14 番地 29 |
| | 家屋 番号 | 14 番 29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.38 平方メートル
2 階 37.26 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月25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 | 宇治市神明宮北 |
| | 地 番 | 14番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.05平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 宇治市神明宮北 14番地29 |
| | 家屋 番号 | 14番29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 47.38平方メートル
2階 37.26平方メートル |



令和8年(ヌ)第31号
(物件1、2)
令和8年4月14日受理
令和8年5月29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 | 宇治市神明宮北 |
| | 地 番 | 14 番 29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 90.05 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇治市神明宮北 14 番地 29 |
| | 家屋 番号 | 14 番 29 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 47.38 平方メートル
2 階 37.26 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 ☐ 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(空き家)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 ☐ 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

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1の土地は、北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1の土地の北側に駐車スペースがある。
- 3 物件2の建物の1階廊下の壁のクロスに破れがある（写真3参照）。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 物件2の建物は、建物内部に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を郵便受けに投函し、立入調査時に照会書を玄関に差し置き、債務者住所宛に照会書を送付したが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、本件物件の立入調査時の状況等から、2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に

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月17日 12:45-12:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年5月19日 9:50-10:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
8年5月19日 : - :	執行官室	債務者住所宛照会書送付
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・解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月19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、開錠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

A4判に縮小

イ 10-11
ロ 9-81

ハ 9-43
ニ 9-59

ヘ 9-15
ロ 9-23

ヘ 16-15
ロ 16-16

ヘ 16-17
ロ 16-18

ヘ 16-19

108-1

109-1

108-3

108

109-3

109-5

109-6

109-2

109-4

16-3

18-2

18-19

18-3

18-4

18-5

18-6

18-7

18-8

18-9

18-10

18-11

18-12

18-13

18-14

109-3

109-5

109-4

14-11

14-10

14-9

14-8

14-7

14-6

14-5

14-4

14-3

14-2

14-1

14-0

14-1

14-2

14-3

14-4

14-5

14-6

14-7

14-8

14-9

14-10

14-11

14-12

14-13

9-4

9-5

9-6

9-7

9-8

9-9

9-10

9-11

9-12

9-13

9-14

9-15

9-16

9-17

9-18

9-19

9-20

9-21

9-22

9-23

9-24

9-25

9-26

9-27

9-28

9-29

9-30

9-31

9-32

9-33

9-34

9-35

9-36

9-37

9-38

9-39

9-40

9-41

9-42

9-43

9-44

9-45

9-46

9-47

9-48

9-49

9-50

9-51

9-52

9-53

9-54

9-55

9-56

9-57

9-58

9-59

9-60

9-61

9-62

9-63

9-64

9-65

9-66

9-67

9-68

9-69

9-70

9-71

9-72

9-73

9-74

9-75

9-76

9-77

9-78

9-79

9-80

9-81

9-82

9-83

9-84

9-85

9-86

9-87

9-88

9-89

9-90

9-91

9-92

9-93

9-94

9-95

9-96

9-97

9-98

9-99

9-100

9-101

9-102

9-103

9-104

9-105

9-106

9-107

9-108

9-109

9-110

9-111

9-112

9-113

9-114

9-115

9-116

9-117

9-118

9-119

9-120

9-121

9-122

9-123

9-124

9-125

9-126

9-127

9-128

9-129

9-130

9-131

9-132

9-133

9-134

9-135

9-136

9-137

9-138

9-139

9-140

9-141

9-142

9-143

9-144

9-145

9-146

9-147

9-148

9-149

9-150

9-151

9-152

9-153

9-154

9-155

9-156

9-157

9-158

9-159

9-160

9-161

9-162

9-163

9-164

9-165

9-166

9-167

9-168

9-169

9-170

9-171

9-172

9-173

9-174

9-175

9-176

9-177

9-178

9-179

9-180

9-181

9-182

9-183

9-184

9-185

9-186

9-187

9-188

9-189

9-190

9-191

9-192

9-193

9-194

9-195

9-196

9-197

9-198

9-199

9-200

9-201

9-202

9-203

9-204

9-205

9-206

9-207

9-208

9-209

9-210

9-211

9-212

9-213

9-214

9-215

9-216

9-217

9-218

9-219

9-220

9-221

9-222

9-223

9-224

9-225

9-226

9-227

9-228

9-229

9-230

9-231

9-232

9-233

9-234

9-235

9-236

9-237

9-238

9-239

9-240

9-241

9-242

9-243

9-244

9-245

9-246

9-247

9-248

9-249

9-250

9-251

9-252

9-253

9-254

9-255

9-256

9-257

9-258

9-259

9-260

9-261

9-262

9-263

9-264

9-265

9-266

9-267

9-268

9-269

9-270

9-271

9-272

登記年月日：平成24年6月24日

令和8年2月26日

東京法務局

(京都地方法務局宇治支局管轄)

これは図面に記録されている内容を証明する旨のものである

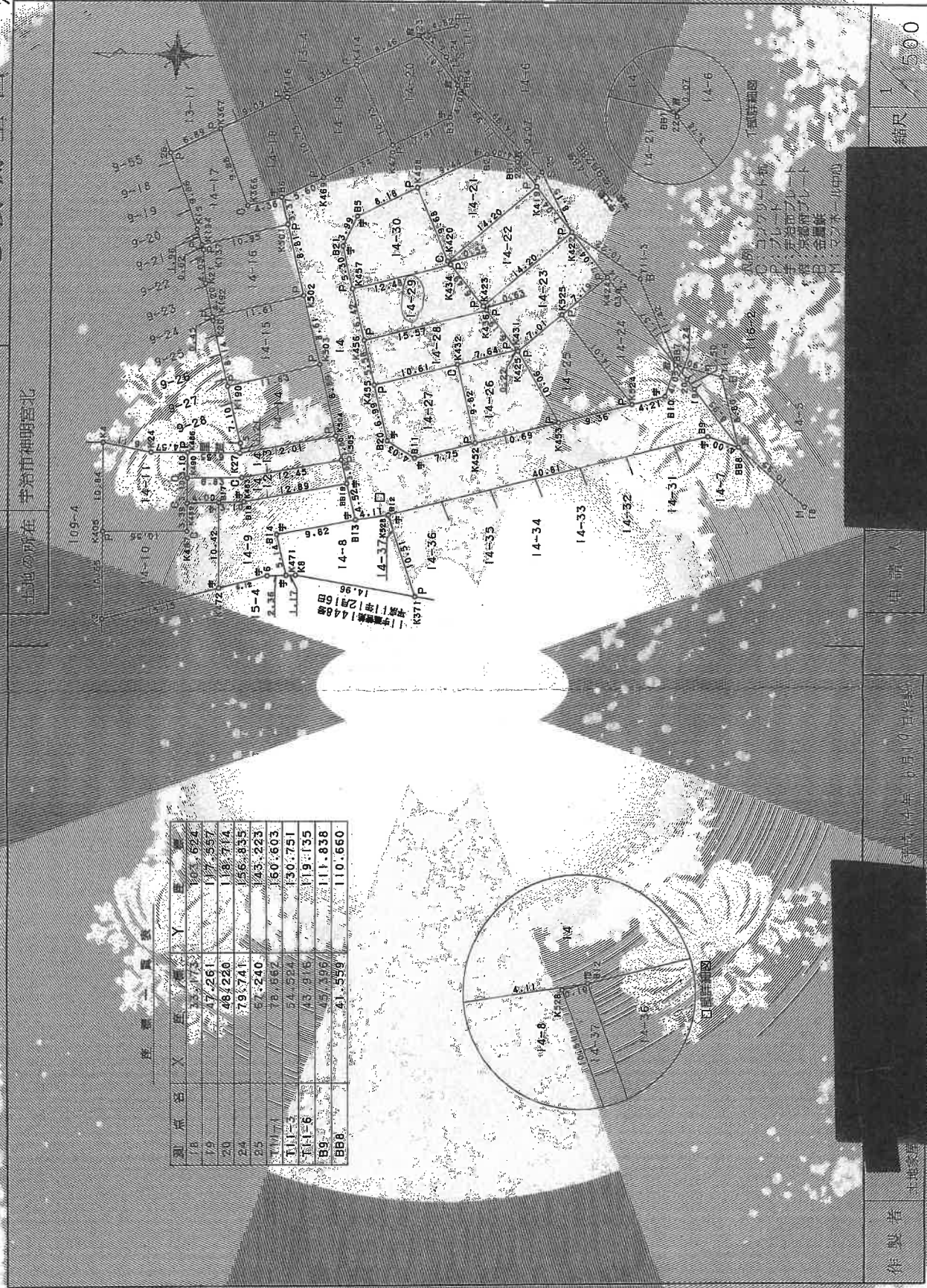
0333931

地積測量図

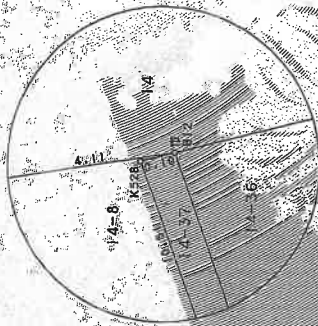
14-8-14-30 14

地番

所在地 宇治市神明宮北



測点番号	X座標	Y座標	面積
18	47,261.173	79,741.173	103.624
19	47,261.173	79,741.173	177.557
20	48,220.173	79,741.173	118.714
24	79,741.173	79,741.173	156.835
25	79,741.173	79,741.173	143.223
26	79,741.173	79,741.173	150.603
27	79,741.173	79,741.173	130.751
28	79,741.173	79,741.173	119.135
29	79,741.173	79,741.173	111.838
30	79,741.173	79,741.173	110.660



作製者

土地家屋

申請人

結尺

1/500

登記年月日: 平成24年6月14日

これは図面に記載された内容を示す図面である。

(京都地方法務局字法文局管轄)

令和8年2月26日

東京法務局

0333934

地積測量図 4/4

地番 14-8-14-30

土地の所在 宇治市神照意北

地番	14-27		X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
K432	74.284	19.202	539.763886				540.00
K433	75.811	19.500	533.48279				535.00
K435	87.077	15.900	982.193600				519.75
B21	85.243	17.159	588.821742				7.987
B11	81.749	16.753	-118.633397				7.75
面積			200.236084				
地積			190.1	90.420			

地番	14-28				
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n	距離
B12	69.488	17.688	-1649.480840	6.010	1649.5
B13	73.522	12.567	2410.324158	15.57	2410.7
B15	86.542	12.283	1657.546065	5.153	1657.7
B16	87.077	16.907	-2229.750600	18.25	2229.9
計			188.638783		188.6
面積			94.3193915		94.3
地積			94.31		94.3

地番	14-29	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n	距離
B17	73.522	126.367	-1845.453558	0.63		
B18	73.938	126.847	592.248643	6.49		
B19	78.191	131.754	2146.404414	12.48		
B20	190.229	128.481	1329.906831	6.42		
B21	88.542	122.283	-2042.982081	15.57		
計		面積	180.114139			
面積		地積	90.0570695			
地積			90.05	m ²		

14-30					
地番	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n	距離
K434	78.191	13.754	-1338.491458	0.63	1338.5
K435	78.452	13.171	595.033842	9.15	595.1
K456	82.093	40.919	1612.677036	8.15	1612.8
B2	83.458	17.231	125.861137	3.95	125.9
B23	91.820	13.591	54.126763	5.36	54.2
K457	80.223	12.283	-175.371548	12.48	175.4
計			200.335348		200.3
面積			100.079555		100.1
地積			100.08		100.1

地番	14
面積	2204.92
地積	641.82

地番	14-23	X _n	Y _n	X _{n+1}	X _{n+1} - X _n	距離
K424	58.505	130.829		-799.954200	7.04	
K425	63.209	136.144		2088.857392	14.23	
B26	73.938	126.847		1468.17311	0.94	
B27	73.522	126.367		-564.800393	6.19	
B28	59.468	121.688		-510.840224	0.22	
K425	69.324	112.523		-331.318575	14.30	
出		面積		200.039510		
面積				100.0195150		
地積				100.01		

地番	14-24					
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} - X _n	Y _{n+1} - Y _n	距離	
B27	49.676	120.215	763.510685		763.5	
C3	57.197	129.206	1152.388314		1152.4	
K424	58.595	130.820	393.637420		393.6	
K525	64.028	126.112	-463.335788		463.3	
K524	54.921	115.470	-1920.739300		1920.7	
B10	50.858	116.575	-611.435875		611.4	
		出	213.819156		213.8	
		面積				
		面	106.9095780		106.9	
		地積				

地番	14-25	面積				
測点	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離	
K524	54.921	115.470	9.122130	7.10	9.1	
K525	64.028	126.112	1816.391136	14.07	1816.4	
K453	69.324	121.523	-9.500317	14.07	9.5	
K453	63.945	113.613	551.627.726239	4.36	551.6	
計			188.166710		188.2	
面積			94.0933550		94.1	
地積			94.09		94.1	

地番	14-26	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
測点						
K453	63.949	113.613		548.784250		548.8
B34	69.324	121.523		610.985447		611.0
B35	69.468	121.693		914.744345		914.7
B36	76.841	116.683		573.394660		573.4
B37	74.264	110.207		1420.746664		1420.7
計			面積	330.340537		330.3
面積			地積	165.1704685		165.2
地積			地積	165.17		165.2

作製者 土地測量士

申請人 宇治市神照意北

縮尺 1/250

請求番号: 7-2

登記年月日：平成16年10月1日

0338475

各階平面図

4番29

建物図面
各階平面図

建物の所在 安芸市神門町北14番地29

1階



単位：m

1 11.25 × 8.10 = 91.99
2 7.20 × 7.20 = 51.84
合 計 143.83

合 計 47.3850
床面積 47.38 m²

2階



1 11.25 × 8.10 = 91.99
2 7.20 × 7.20 = 51.84
合 計 143.83

合 計 47.3850
床面積 47.38 m²

(日 記 簿 第 1 号)

写真撮影位置方向

作製者

月20 日付

申請人

縮尺

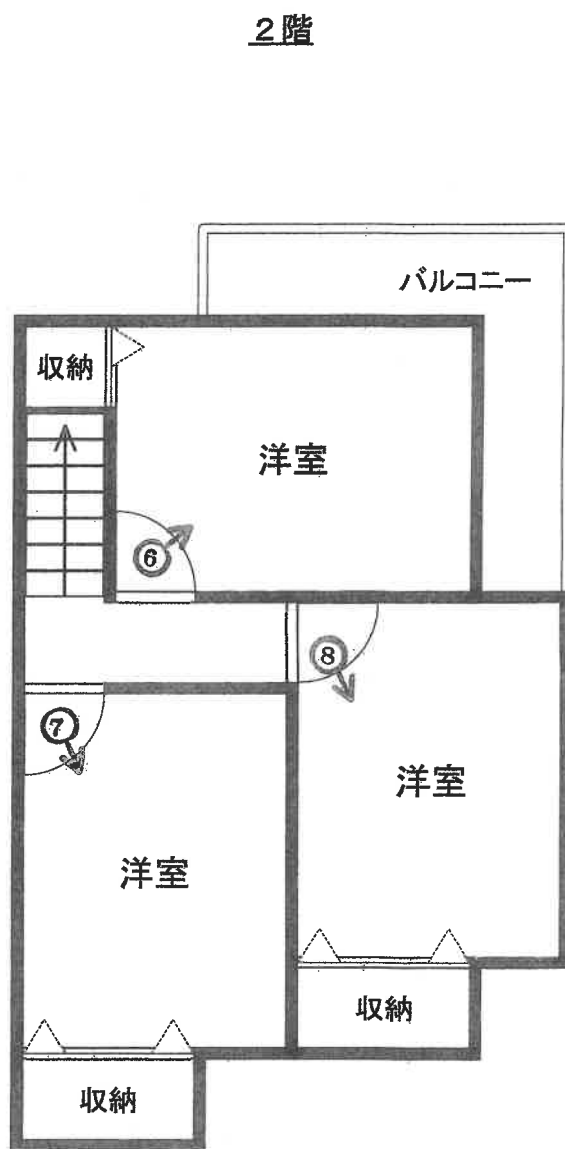
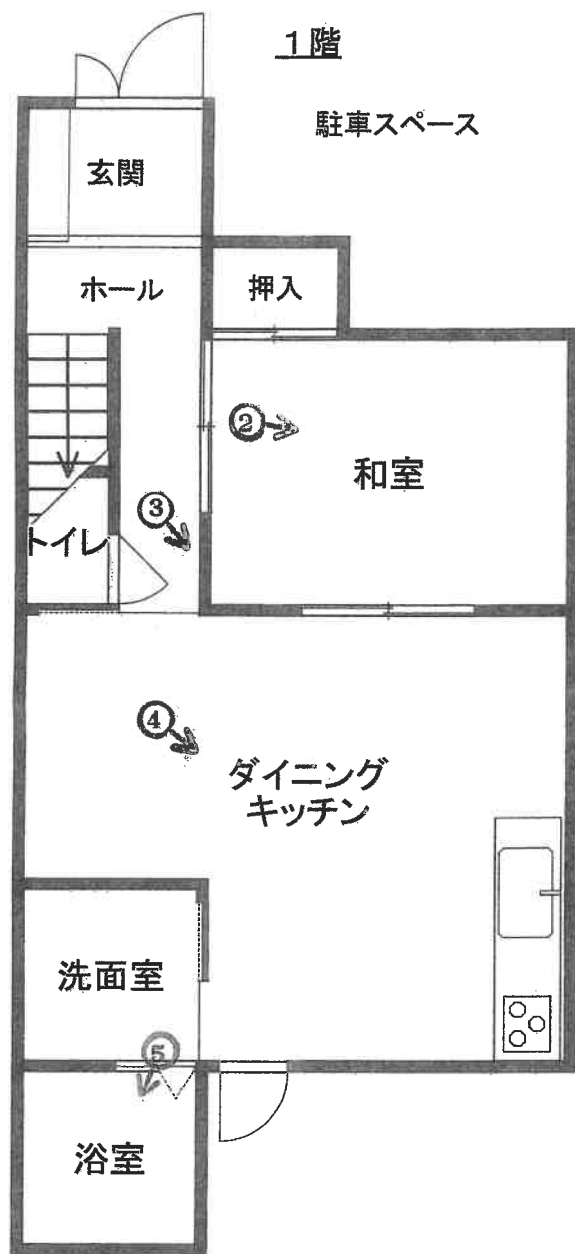
1/500

A4判に縮小

平成 16 年 10 月 1 日

これは図面に記載された内容の証明と認められ、
(京都府地方公務局自治支局集積
令和8年2月26日 東京法務局

請求番号：7-3



物件2



1



2





3



4



5



6



7



8

令和 8 年 (又) 第 31 号
令和 8 年 5 月 19 日 現地調査
令和 8 年 5 月 24 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		10,880,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,010,000	円
物件2（建物）	金	7,870,000	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	JR奈良線「宇治」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 1.5 km 近鉄京都線「伊勢田」駅の 東 方 ・ 道路距離約 1.7 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模戸建住宅が建ち並ぶ開発分譲された住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区 景観計画区域(一般区域) 南東側の一部は、第2種住居地域、建蔽率60%、容積率200%の指定を受ける。
画 地 条 件	間口 約6.4 m、奥行約12.5m～約15.6mの 台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北 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) 接面道路は開発許可を得て築造された開発道路であり、現在は市道認定を受けている。	
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 (ただし、引込管はあるが取付桝がなく、個別浄化槽を使用) (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	・公共下水道は平成22年に供用開始されたが、本件土地には引込管はあるが取付桝がなく、個別浄化槽を使用している。	

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）： 平成15年1月14日 新築 経 過 年 数 ： 約 23 年 経済的残存耐用年数： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディングパネル貼り等 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： ビニールクロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
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	・ 本件建物は、建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 本件建物について、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。

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	128,000	0.98	90.05	1.00	11,300,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -5

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/㎡)
 $133,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/102 = 128,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差 : 台形等(0.98)

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	230,000	84.64	0.26	5,060,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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 0.05)
 = 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、本件目的物件周辺では自用目的で戸建住宅を取得することが一般的であり、戸建住宅の収益性は低く、収益価格の有する規範性が低いため、収益還元法は適用しなかった。

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) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	11,300,000	60%	法定地上権	6,780,000

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	11,300,000	-6,780,000		95%	70%	3,010,000
2	5,060,000	+6,780,000	100%	95%	70%	7,870,000
一 括 価 格 (合計)						10,880,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 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等を考慮した。

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-5)
- 所 在 : 宇治市宇治野神1番50
- 価 格 : 133,000 円/㎡
- 位 置 : JR奈良線「宇治」駅の 南西 方、道路距離約 1.1 km
- 価 格 時 点 : 令和8年1月1日
- 地 積 : 185 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南東方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
- 物件1(土地): 7,825,345 円
- 物件2(建物): 2,477,984 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

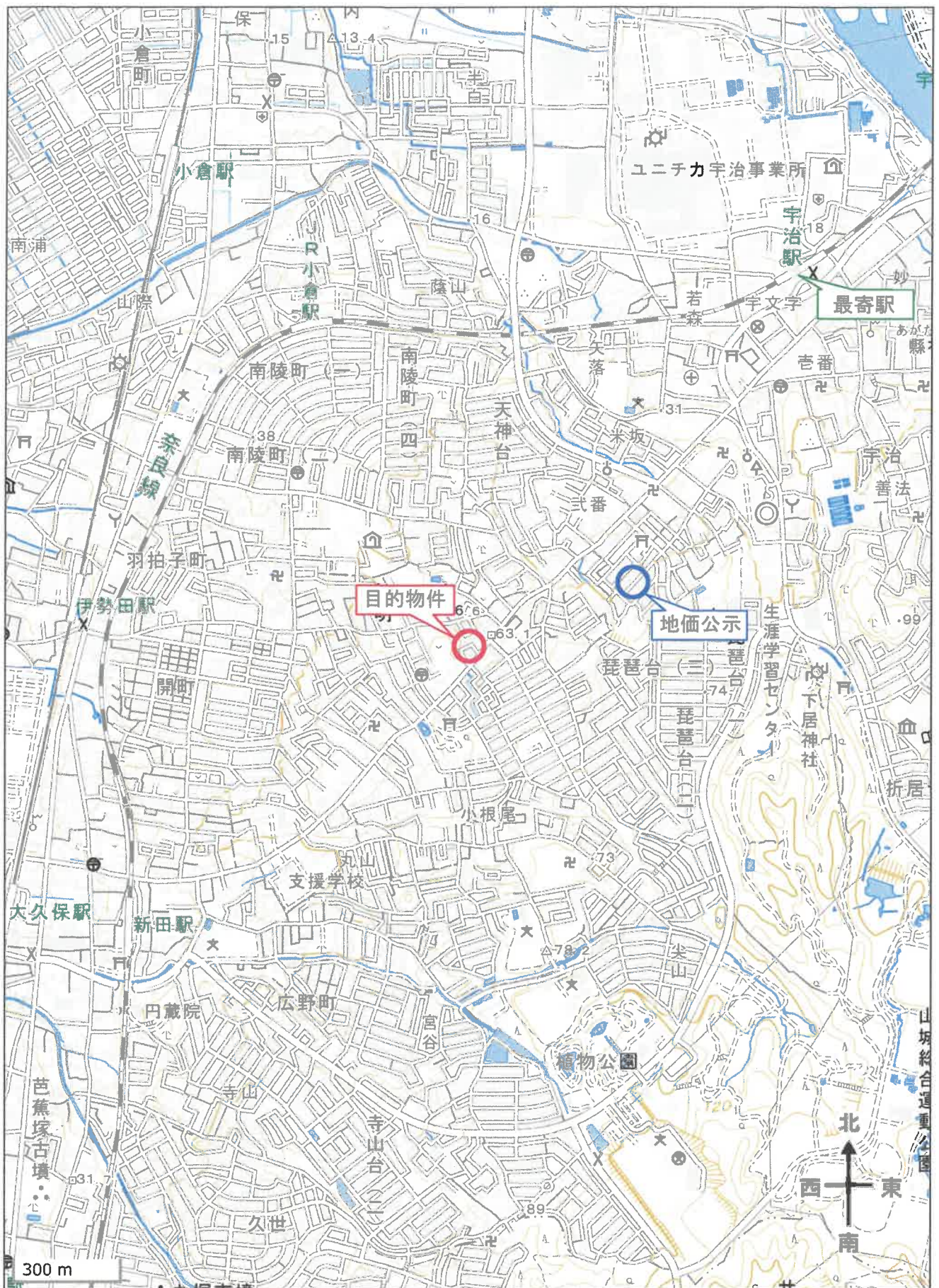
物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 宇治市神明宮北 | |
| | 地 番 | 14番29 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 90.05平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 宇治市神明宮北 14番地29 | |
| | 家屋 番号 | 14番29 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 47.38平方メートル |
| | | 2階 | 37.26平方メートル |



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
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用