

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 町 田 喜 美

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。	



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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	26, 270, 000 21, 016, 000	一括	5, 254, 000	195, 656	0
1	2, 570, 000				
2	23, 700, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 1 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 | |
| | 地 番 | 45番18 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 209.34平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 45番地18 | |
| | 家屋 番号 | 45番18 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.34平方メートル |
| | | 2階 | 17.07平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 9日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 | |
| | 地 番 | 45番18 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 209.34平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 45番地18 | |
| | 家屋 番号 | 45番18 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.34平方メートル |
| | | 2階 | 17.07平方メートル |



令和8年（ケ）第74号
（物件1、2）
令和8年5月22日受理
令和8年6月25日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 遠藤 雄三

（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 | 45番18 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 209.34平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 45番地18 | |
| | 家屋 番号 | 45番18 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 101.34平方メートル |
| | | 2階 | 17.07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（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（破産管財人） □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が異なる（□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	■建物所有者（破産管財人） □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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1土地は、南側で建築基準法上の町道（建築基準法42条1項1号）と等高で接している。
- 2 物件1土地は、西側で建築基準法上の町道（建築基準法42条1項1号）と接しているが、1m程町道が低く、その境界付近には、擁壁、ブロック塀及びフェンスが設置してあり、町道の東側には街路樹もあるため、出入りはできない。
- 3 物件1土地の南東角付近にはコンクリート杭が、南西角付近には金属プレートが、それぞれ設置してある。
- 4 物件1土地の南側には、駐車場と電線引き込みポールがある。
- 5 物件1土地の東側に、エコキュートが設置してある。
- 6 物件1土地の西側に、物置（動産）1台が設置してある。
- 7 物件2建物南側にある庭には、ステンレス製キッチン流し台が設置してある。
- 8 物件2建物の屋根南側には、一面太陽光パネルが設置してある。

(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
破産管財人	物件2建物に破産者を居住させています。
破産者	1 物件1土地の西側には、飲料水を1週間分貯水して非常時に使用することができるタンクが設置してあります。 2 物件1土地の北側境界付近にあるブロック塀及びフェンスは、北側土地所有者が設置したものです。 3 物件2建物は、2台のエアコンによる24時間全館空調システムです。 4 物件2建物は、オール電化住宅です。 5 太陽光パネルに関して、毎年電力会社と売電契約をしており、毎月8000円程度の売上があります。 6 太陽光パネルを設置した際に、5年間（令和11年ころまで）毎月発電量を報告する契約をしました。 7 物件2建物の洋室と脱衣所の間にある、扉の鍵が故障していますが、近々修理する予定です。 8 物件2建物でペットは飼育していません。 9 物件2建物にリース物件等、他人の物は設置していません。

(執行官の意見用)

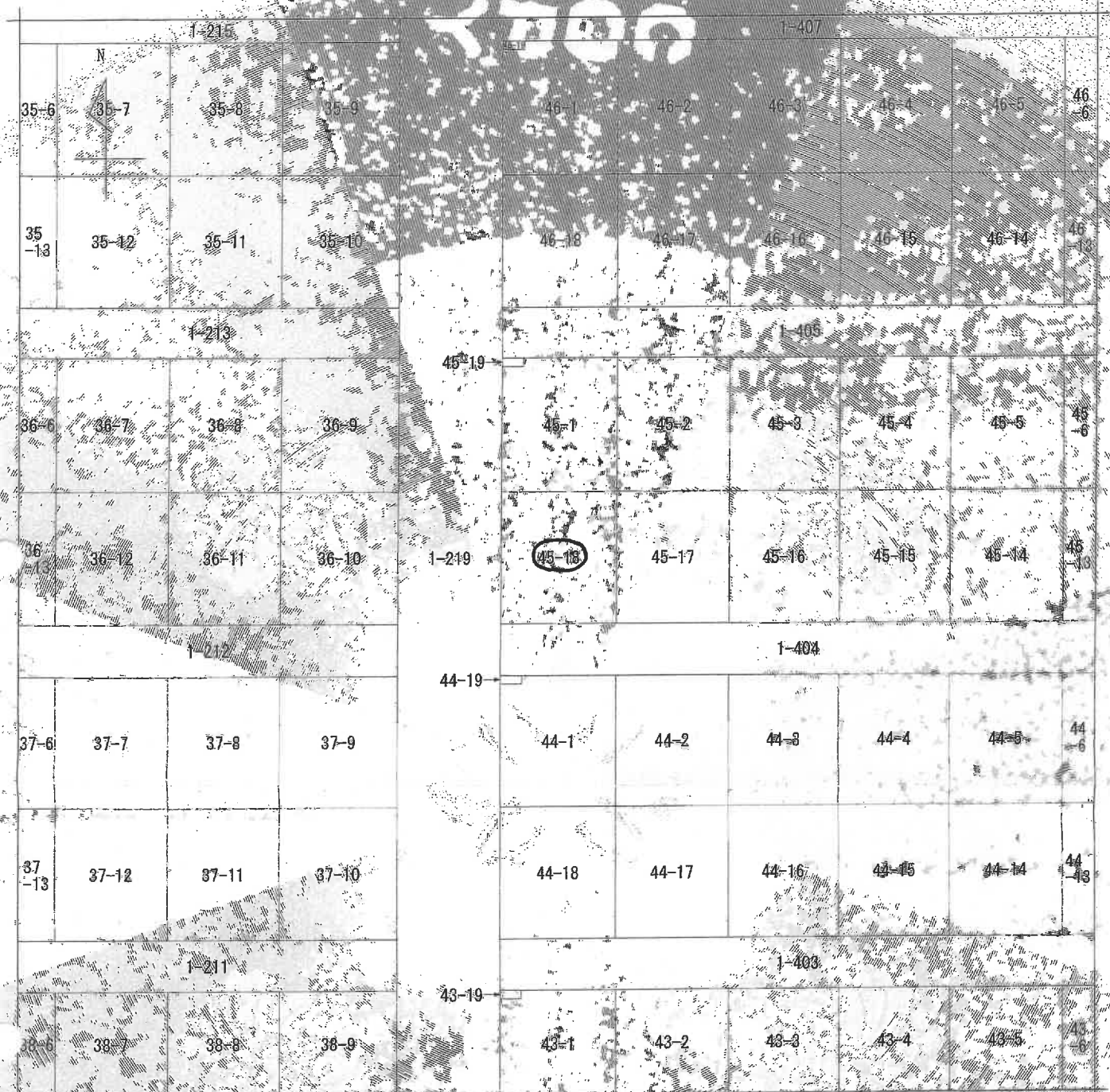
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は破産者であった。
- 3 関係人の陳述等、ライフライン調査及び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5月28日	当庁	ライフライン調査、破産管財人宛照会書発送
8年5月28日 17:10-17:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年6月17日 9:00-9:30	物件所在地	破産者と面談、立入調査、写真撮影、評価人同行
8年6月22日 15:40-15:45	当庁	破産管財人から電話聴取
(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 を立ち会わせ、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揃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	所 在	滋賀県宇治田原町緑苑坂			地 番	45番18			
縮 小 率	1/500	地 区 分		座 標 系 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11年10月1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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

令和8年3月12日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

請求番号: 11-2.

土地所有權

生地四所在

前子美

[illegible]

This image shows a page from an old manuscript, possibly a calendar or a record book. The page is covered with a grid of small squares, each containing handwritten text in a cursive script. The text is arranged in columns and rows, with some larger headings or labels visible at the top and bottom. The handwriting is dense and fills most of the page area.

これは図面に記載された土地の位置を示すもので、
(京都市地方自治局(登記局)管理)
令和8年3月12日 東京法務局中野支所

0500480

土地所在図
土地測量図
3/4

地番

1-241-1-410

土地の所在地 阪市宇治市原町緑苑坂

地番	面積
1-241-1-410-1	246.2843215
1-241-1-410-2	246.3870010
1-241-1-410-3	246.3696280
1-241-1-410-4	246.4494650
1-241-1-410-5	246.2882108
1-241-1-410-6	248.0694590
1-241-1-410-7	248.4301725
1-241-1-410-8	248.1584645
1-241-1-410-9	248.2563045
1-241-1-410-10	248.9735560
1-241-1-410-11	248.5230025
1-241-1-410-12	248.1939085
1-241-1-410-13	248.3388800
1-241-1-410-14	248.3752200
1-241-1-410-15	246.4044570
1-241-1-410-16	246.5056800
1-241-1-410-17	246.3938990
1-241-1-410-18	246.4804515
1-241-1-410-19	246.3945545
1-241-1-410-20	246.6258650
1-241-1-410-21	246.2708280
1-241-1-410-22	246.1894535
1-241-1-410-23	246.1821650
1-241-1-410-24	246.1435665
1-241-1-410-25	246.0634655
1-241-1-410-26	246.9150705
1-241-1-410-27	246.5224425
1-241-1-410-28	246.0282510
1-241-1-410-29	246.3857345
1-241-1-410-30	246.6325710
1-241-1-410-31	246.0908250

分筆面積
36100.4273060
分筆面積合計 1-241-1-410 37484.0369770
1-241-1-257 616.3369770
616.33 m²

地番	面積
1-346	201.0270225
1-347	201.5558280
1-348	202.4646565
1-349	206.9609210
1-350	201.4203115
1-351	201.4203115
1-352	201.5602125
1-353	201.4412900
1-354	201.4492460
1-355	201.5057755
1-356	206.1435510
1-357	201.5057755
1-358	201.5057755
1-359	201.5057755
1-360	202.2293600
1-361	202.2293600
1-362	200.6760460
1-363	200.6760460
1-364	200.6760460
1-365	200.6760460
1-366	200.6760460
1-367	200.6760460
1-368	200.6760460
1-369	200.6760460
1-370	200.6760460
1-371	200.6760460
1-372	200.6760460
1-373	200.6760460
1-374	200.6760460
1-375	200.6760460
1-376	200.6760460
1-377	200.6760460
1-378	200.6760460
1-379	200.6760460
1-380	200.6760460

地番	面積
1-381	201.5432235
1-382	201.5432235
1-383	201.5432235
1-384	201.5432235
1-385	201.5432235
1-386	201.5432235
1-387	201.5432235
1-388	201.5432235
1-389	201.5432235
1-390	201.5432235
1-391	201.5432235
1-392	201.5432235
1-393	201.5432235
1-394	201.5432235
1-395	201.5432235
1-396	201.5432235
1-397	201.5432235
1-398	201.5432235
1-399	201.5432235
1-400	201.5432235
1-401	201.5432235
1-402	201.5432235
1-403	201.5432235
1-404	201.5432235
1-405	201.5432235
1-406	201.5432235
1-407	201.5432235
1-408	201.5432235
1-409	201.5432235
1-410	201.5432235
1-411	201.5432235
1-412	201.5432235
1-413	201.5432235
1-414	201.5432235
1-415	201.5432235

A4判に縮小

平成11年10月1日

作製者

縮小

登記年月日：平成11年10月1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。
(京都地方法務局宇治支局簡易)
令和8年3月12日 東京法務局申請電話

40-1-20
41-1-20
42-1-20
43-1-20
44-1-20
45-1-20
46-1-20
47-1-20
48-1-20
49-1-20
50-1-20

51-1-20

52-1-20

53-1-20

54-1-20

55-1-20

土地所在図
地積測量図
1/4

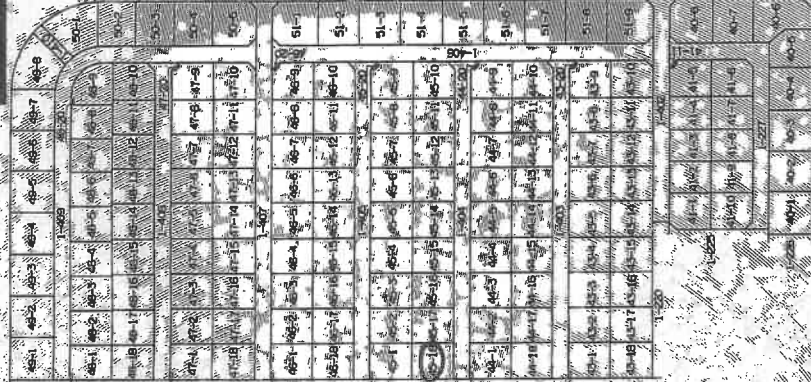
0500478

40-1-51-9

地

土地の所在
横谷郡宇治田原町緑苑坂

地番変更申出後



作成者

1

A4判に縮小

平成11年10月1日

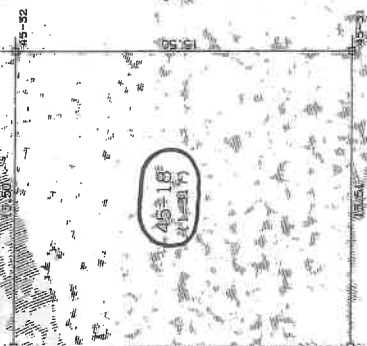
請求番号：11-2

0500502

45-1861-3170

地

坂
苑
緑
町
原
田
治
宇
郡
喜
綴
在
所
の
地
土



站名	X	Y	Z	高程
45-1	12611.007	3615.015	15.50	
45-2	12615.561	3615.008	15.50	
45-3	12619.002	3611.507	15.50	
45-4	12615.002	3601.504	13.51	
站址	12615.000	3615.000	15.50	200°

境界標の種類	田
	コンクリート杭

250

看
隨
作

請求番号: 11-2

(写真撮影位置方向)

面
圖
物
建

家屋番 45番18

建築物の所在地 新潟県宇治田原町苑坂4-5番地18

圖 平 陸 名

臨

求種義

10.3201. 51820
101. 342400

表面積: 101.34 m²

附

永清堂

500 x 3 500	17 835000
500 x 2 500	17 825000

床面體

作成者

1

55

500

登記年月日：令和6年6月11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。
(京都地方公務局宇治支局賞与課)

令和8年3月12日

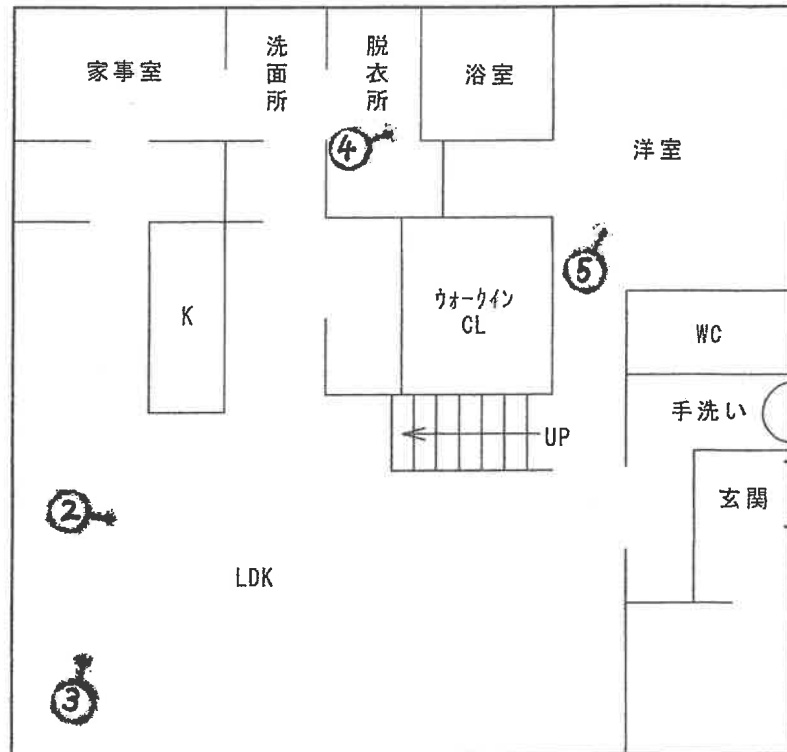
東京法務局中野出張所

請求番号: 11-3

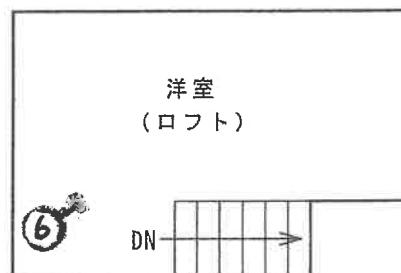
物件2

(写真撮影位置方向 )

1階



2階



①



②



3



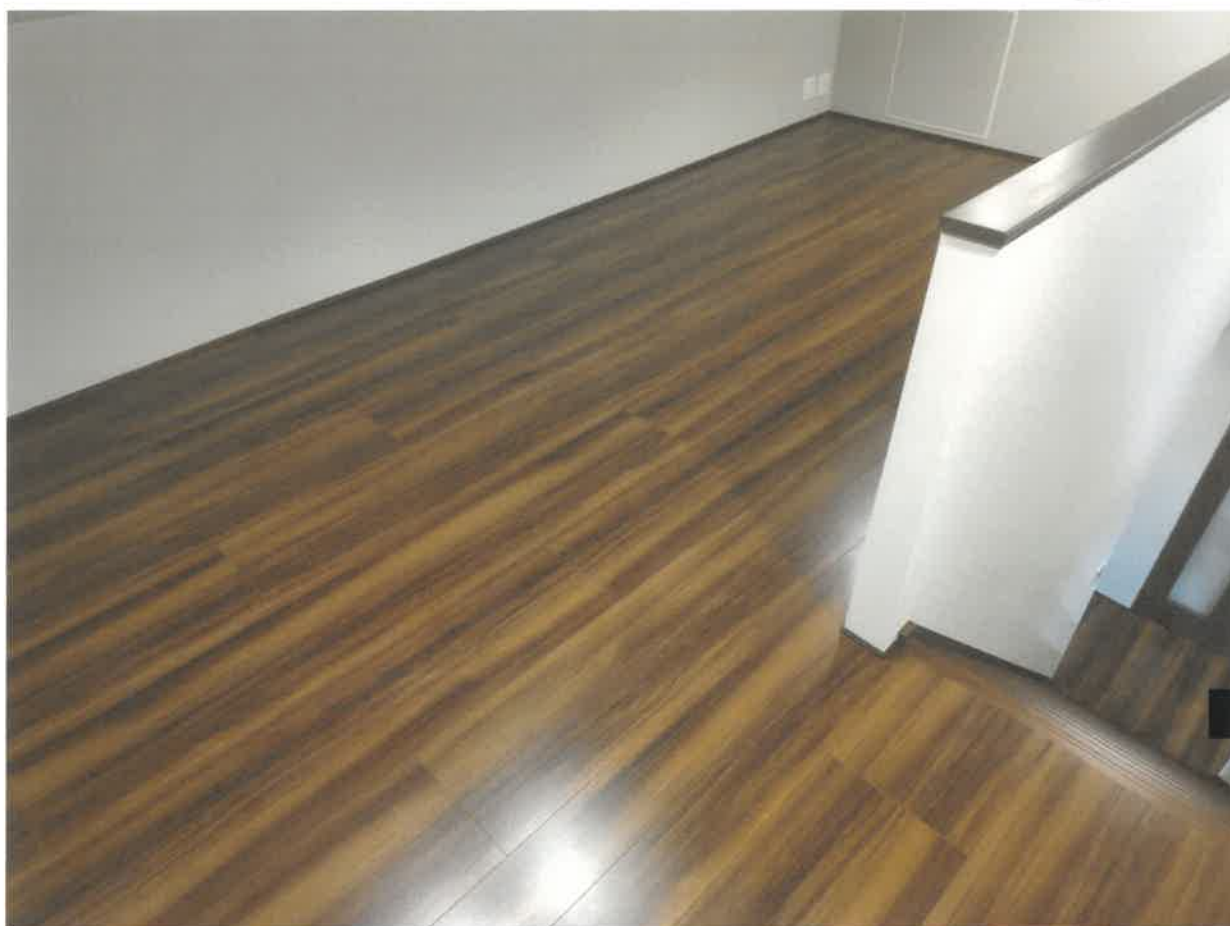
4



⑤



⑥



令和 8 年 （ ケ ） 第 74 号
物件1・2

令 和 8 年 6 月 17 日 現 地 調 査
令 和 8 年 7 月 2 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金26,270,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,570,000円
物件2（建物）	金23,700,000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 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		
	特に無し		

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 最寄バス停「自治会館前」の 北 方・約 180m (徒歩 約 3分) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	高台に大規模開発された住宅地域。 平成10年台に開発されたが、売れ行きが芳しくなく、ようやく近年になって成熟が進んだ状況にて、町並みは概ね綺麗である。	
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 ぺ い 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(高さ10mなど) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	南側間口 約13.5 m、西側間口 約15.5 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 6.0 mの 町道 に 等高 に接する。 (建築基準法 42条 1項 1号道路) 西 側幅員 約 12 mの 町道 に 約1m程度高位 に接する。 (建築基準法 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: なし (本件はオール電化仕様。) 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、通常の費用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	・本件土地を含む周辺一帯は、開発許可(H8.10.21、8建第335-4号・当初)及び完了検査(H11.8.17、8建第335-4号)を得て、大規模開発された住宅地域である。 ・緑苑坂に関する物件情報には、緑苑坂住宅地区建築協定等の標記が見られるが、町役場によれば、公法上の規制ではなく、開発者が設定している独自協定とのことである。 ・西側町道は、幅員6.0mの遊歩道の両脇に緑地帯を備えており、本件西側間口は緑地帯に面する状況にて間口利用はできない。 ・本件南側間口は、町道に沿って駐車スペースがあり、建物敷部分はそれより約0.5～1m高位の造成地となっている。	

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6年6月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 2 年 経済的残存耐用年数： 約 33 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： 外壁ボード等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 太陽光パネル、非常用貯水タンク
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： 居宅 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	優る
保守管理の状態	優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認（R6.1.11、第R05確認建築PLN奈支0719号）及び完了検査（R6.6.10、第R06確済建築PLN奈支0175号）を得て建築されている。 ・本件建物は、軽量鉄骨造により広いLDKを実現し、2階をロフト仕様としている1ベッドルーム物件であり、太陽光パネルや非常用貯水タンクを備え、个性的かつ美観な築浅物件となっている。

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。

物件 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	37,100	1.05	209.34	0.90	7,340,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇治田原 (府) -3

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $42,600 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/116 = 37,100$

◇ 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 (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
 $100/100 \times 100/105 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/116$

イ 個 別 格 差 : 方位 (1.05)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	300,000	118.41	0.85	30,190,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 33 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 }

$\times (1 - \text{観察減価 } 0.10) \div 0.85$

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

物件 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=ウ
1	7,340,000	50%	法定地上権	3,670,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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=カ
1	7,340,000	-3,670,000		100%	70%	2,570,000
2	30,190,000	+3,670,000	100%	100%	70%	23,700,000
一 括 価 格 (合計)						26,270,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2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 地価調査基準地 (宇治田原(府)-3)

所 在 : 宇治田原町銘城台19番17

価 格 : 42,600円/㎡

位 置 : JR奈良線 「山城青谷」駅の北東方, 道路距離約 5.9 km

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 197㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北西 6.0 m 町道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率100%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8 年度)

物 件 1 : 3,747,186 円

物 件 2 : 13,323,114 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 | 4 5 番 1 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町緑苑坂 4 5 番地 1 8 |
| | 家屋 番号 | 4 5 番 1 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 1 . 3 4 平方メートル
2 階 1 7 . 0 7 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