

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 9月16日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,400,000 2,720,000	一括	680,000	78,831	14,659
1	530,000				
2	2,550,000				
3	320,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田
地 番 11番3
地 目 宅地
地 積 64.16平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田 11番地2、11番地3
家屋 番号 11番2
種 類 事務所・居宅
構 造 鉄骨造スレート葺3階建
床 面 積 1階 83.24平方メートル
2階 85.83平方メートル
3階 86.64平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田
地 番 11番2
地 目 宅地
地 積 39.59平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 81号

令和 7年(ヌ)第 94号

(物件1～3)

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者らが占有している。

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。



令和 7年(ケ) 第 81号

令和 7年(ヌ) 第 94号

物 件 目 録

1 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番3

地 目 宅地

地 積 64.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田 11番地2、11番地3

家屋 番号 11番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 83.24平方メートル

2階 85.83平方メートル

3階 86.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番2

地 目 宅地

地 積 39.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第81号
令和7年(ヌ)第94号
(物件1～3)

令和8年 1月15日受理
令和8年 2月26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 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番3

地 目 宅地

地 積 64.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田 11番地2、11番地3

家屋 番号 11番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 83.24平方メートル

2階 85.83平方メートル

3階 86.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番2

地 目 宅地

地 積 39.59平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 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、3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1、3） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・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 ☐ 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

- 1 物件1土地、物件3土地及び物件2建物（以下「本件建物」という。）の共有者A及びBは、亡C及び亡Dの相続人である。
- 2 (1) 本件建物1階南東側の居宅の玄関扉付近にCの表札が存在する。
(2) 本件建物内にはA宛の郵便物が多数存在した。
- 3 物件1土地、物件3土地
(1) 物件1土地及び物件3土地は一体として（以下「本件土地」という。）本件建物の敷地として利用されている。
(2) 本件土地は、北東側及び南側で建築基準法上の道路（町道）にそれぞれ接面している。
(3) 南側接面道路は4m未満であるため、再建築の際はセットバックを要する。
- 4 本件建物
(1) 南東側付近に居宅の玄関口と事務所の入口が存在するが、内外に物が置かれていて開閉できない状態にある。南側に勝手口が存在し、建物内への侵入は勝手口を使用した。
(2) 建物内には犬1匹、猫2匹が放し飼いで飼われている。建物内全体に犬猫の糞尿が放置されたままとなっており、汚臭がしていた。
(3) 衣類やごみ類などの動産が大量に存在し未整理のままとなっている。
(4) 壁紙が剥がれた箇所、床材に撓みのある箇所が多数存在した。
(5) 1階事務所の南側の窓にガラスがなくベニヤ板の様な物で覆われていた。
(6) キッチン、浴室、トイレなどの設備は、通常通り使用できるかは不明である。

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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約はCであった。
- 3 本件建物にはCの表札があり、建物内にはAの郵便物が多数存在する。
- 4 初回臨場時に本件建物の勝手口付近に照会書を差し置き、共有者住所宛に照会書を送付したが、いずれも回答がなかった。
- 5 1階の事務所は物置として使用されており、第三者が事務所として使用していることは認められなかった。
- 6 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物は存在しなかった。
- 7 本件建物について、建物共有者であるA及びBはC及びDの相続人であり、本件建物の使用について相続人間に特段の合意はないものと思われ、A及びBは共有持分権に基づき共同して使用し占有していることが認められる。
- 8 よって、ライフラインの調査の結果及び本件物件の立入調査時の状況等から、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1月20日	当庁	ライフライン調査、A及びB住所宛照会文書送付
8年1月21日 13:15 - 13:30	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4日 11:00 - 11:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
年 月 日 : - :		
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2月4日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、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

A 4 判に縮小

1 20-3
2 30-4

12-7
13-8

12-4

12-5

12-6

12-7

12-8

12-9

12-10

12-11

12-12

12-13

12-14

12-15

12-16

12-17

12-18

12-19

12-20

12-21

12-22

12-23

12-24

12-25

12-26

12-27

12-28

12-29

12-30

12-31

12-32

12-33

12-34

12-35

12-36

12-37

12-38

12-39

12-40

12-41

12-42

12-43

12-44

12-45

12-46

12-47

12-48

12-49

12-50

12-51

12-52

12-53

12-54

12-55

12-56

12-57

12-58

12-59

12-60

12-61

12-62

12-63

12-64

12-65

12-66

12-67

12-68

12-69

12-70

12-71

12-72

12-73

12-74

12-75

12-76

12-77

12-78

12-79

12-80

12-81

12-82

12-83

12-84

12-85

12-86

12-87

12-88

12-89

12-90

12-91

12-92

12-93

12-94

12-95

12-96

12-97

12-98

12-99

12-100

12-101

12-102

12-103

12-104

12-105

12-106

12-107

12-108

12-109

12-110

12-111

12-112

12-113

12-114

12-115

12-116

12-117

12-118

12-119

12-120

12-121

12-122

12-123

12-124

12-125

12-126

12-127

12-128

12-129

12-130

12-131

12-132

12-133

12-134

12-135

12-136

12-137

12-138

12-139

12-140

12-141

12-142

12-143

12-144

12-145

12-146

12-147

12-148

12-149

12-150

12-151

12-152

12-153

12-154

12-155

12-156

12-157

12-158

12-159

12-160

12-161

12-162

12-163

12-164

12-165

12-166

12-167

12-168

12-169

12-170

12-171

12-172

12-173

12-174

12-175

12-176

12-177

12-178

12-179

12-180

12-181

12-182

12-183

12-184

12-185

12-186

12-187

12-188

12-189

12-190

12-191

12-192

12-193

12-194

12-195

12-196

12-197

12-198

12-199

12-200

12-201

12-202

12-203

12-204

12-205

12-206

12-207

12-208

12-209

12-210

12-211

12-212

12-213

12-214

12-215

12-216

12-217

12-218

12-219

12-220

12-221

12-222

12-223

12-224

12-225

12-226

12-227

12-228

12-229

12-230

12-231

12-232

12-233

12-234

12-235

12-236

12-237

12-238

12-239

12-240

12-241

12-242

12-243

12-244

12-245

12-246

12-247

12-248

12-249

12-250

12-251

12-252

12-253

12-254

12-255

12-256

12-257

12-258

12-259

12-260

12-261

12-262

12-263

12-264

12-265

12-266

12-267

12-268

12-269

12-270

12-271

12-272

12-273

12-274

12-275

12-276

12-277

12-278

12-279

12-280

登記年月日：平成16年08月25日

公用

これは図面に記載された土地を証明するもので、
令和7年4月24日
京都市地方法務局登記部

0491490

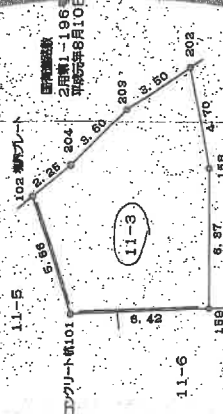
地積測量図

地番 11-5

土地の所在 京都市中手町大蔵井手地蔵寺赤田

座標求積表

地番	N	O	X	Y	辺	長
11-5	101	486.161	497.612	6.42		
	159	479.741	497.782	6.37		
	158	479.745	504.157	4.70		
	202	480.631	506.778	3.50		
	203	483.570	506.883	3.60		
	204	486.165	504.383	2.25		
	102	487.843	502.991	5.68		
倍面積	128.338061	m ²				
面積	64.1690305	m ²	地積	64.16	m ²	



座標	X	Y
101	486.161	497.612
159	479.741	497.782
158	479.745	504.157
202	480.631	506.778
203	483.570	506.883
204	486.165	504.383
102	487.843	502.991

縮小

縮小 250

A4判に縮小

登記年月日：平成16年8月25日

公用

これは図面に記録せられた内容の証明である。
令和7年4月24日 京都府方法務局登記部

登記

0491493

地積測量図

地番 11-2-7

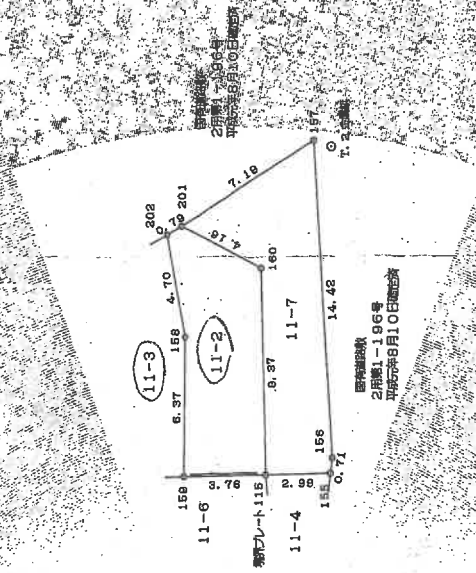
土地の所在 根室郡舟手町大字舟手小字下赤田

1:1000

座標求積表

地番	N	O	X	Y	辺長
11-2	159	179.741	497.782	3.76	
	116	476.975	497.881	9.37	
	160	476.263	507.255	4.16	
	201	479.952	509.184	0.79	
	202	480.631	508.778	4.70	
	158	479.745	504.157	6.37	
倍面積		79.183813	m ²		
面積		39.5919065	m ² 地積	39.59	m ²

地番	N	O	X	Y	辺長
11-7	201	479.952	508.184	4.16	
	160	476.263	507.255	8.37	
	115	475.875	497.881	2.99	
	155	472.983	487.860	0.71	
	156	472.908	488.668	14.42	
	157	473.884	513.067	7.19	
倍面積		97.046217	m ²		
面積		48.523085	m ² 地積	48.52	m ²



作製者

平成16年7月26日作成

縮尺

1/250

京都府方法務局登記部

A4判に縮小

登記年月日：平成29年12月12日

公用

0494719

各階平面図

建築物図面

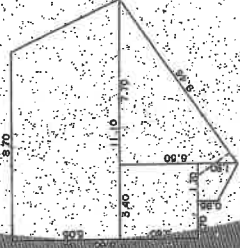
東京都立大学中央学舎下赤田1号地2-11-100

1階平面図



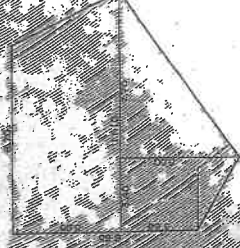
6.70 X 11.10
2.85 X 3.40/2=
6.80 X 11.85/2=
合計
床面積
85.9325
09.83

2階平面図

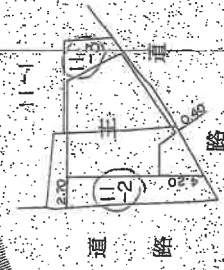


8.70 X 11.10
X 5.05/2=
3.40 X 3.80 =
0.95 X 1.90
X 1.70/2=
7.70 X 5.50/2=
合計
床面積
85.9325
65.83

3階平面図



8.70 X 11.10
X 5.05/2=
3.80 X 5.50
7.70 X 5.50/2=
合計
床面積
85.9325
65.83



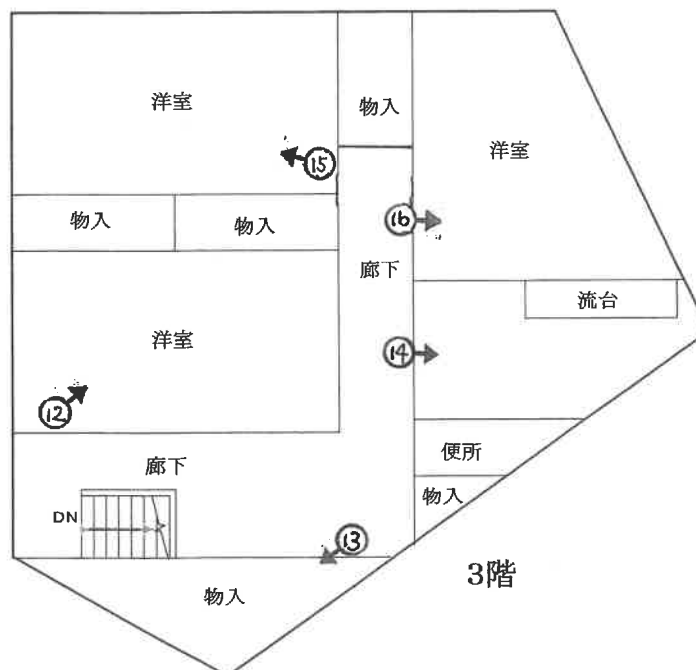
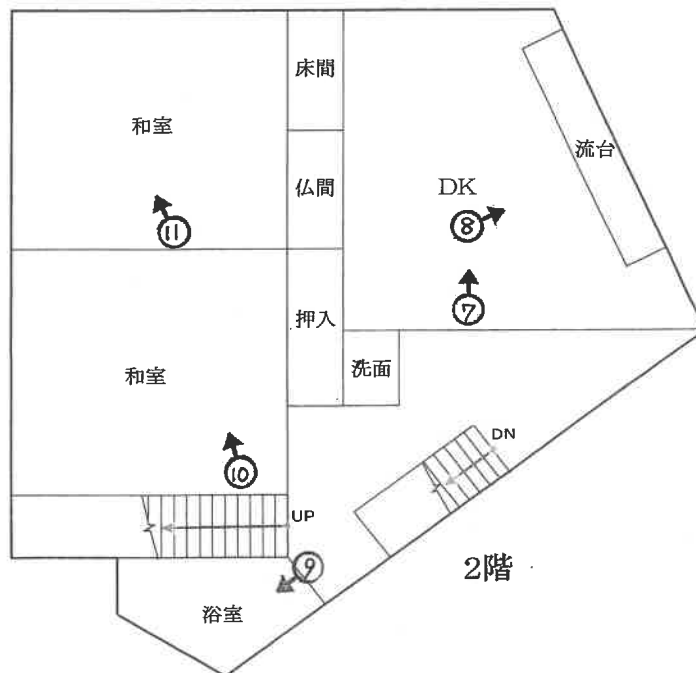
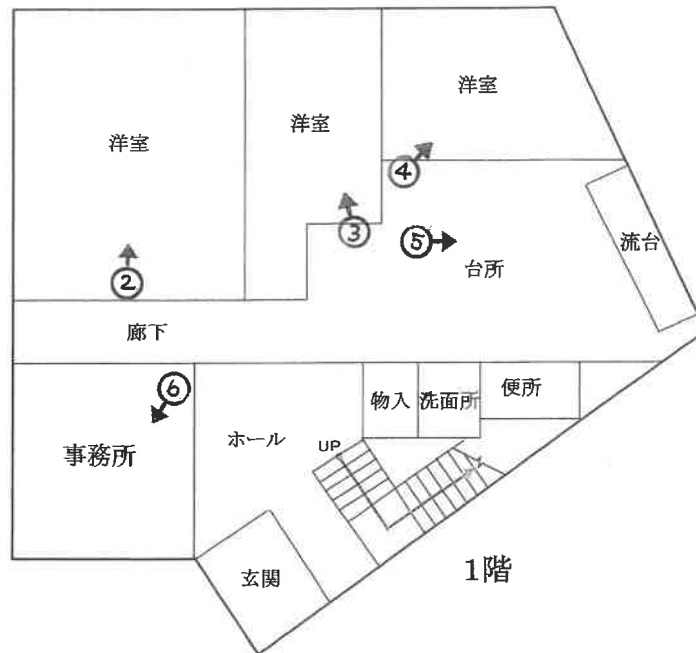
(写真撮影位置方向)

A4判に縮小

500

付録者

請求番号：10-3





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

令和 7 年 (ケ) 第 81 号
令和 7 年 (ヌ) 第 94 号
物件1～3

令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 10 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,400,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	530,000	円
物件2（建物）	金	2,550,000	円
物件3（土地）	金	320,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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、3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」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 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・3)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「 玉水 」駅の 南東 方 ・ 道路距離約 1.2 km (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多い住宅地域	
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 % なし 第1種高度地区
画 地 条 件	間口 約10 m、奥行 約 11.5 mの やや不整形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 4.5 mの 町道 に 約0.2～1.0m高く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	南側幅員 約 3.6 mの 町道 に 約0～0.5m高く 接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路)	
	南側接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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: 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	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2年12月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 35 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3階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： タイル張り等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： 板等 床 ： フローリング、畳等
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： 事務所・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	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	建築確認は受けているが、完了検査はない。

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・3）

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	27,500	1.00	64.16	0.95	1,680,000
3	27,500	1.00	39.59	0.95	1,030,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 井手 (府) -2

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/㎡)
 $28,600 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{103} = 27,500$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $\frac{100}{98} \times \frac{100}{105} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = \frac{100}{103}$

イ 個別格差 : 角地、形状等 (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
3	350,000	255.71	0.03	2,680,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び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 0.03 と査定する。

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	1,680,000	50%	法定地上権	840,000
3	1,030,000	50%	法定地上権	520,000
	合計			1,360,000

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

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	1,680,000	-840,000		90%	70%	530,000
3	1,030,000	-520,000		90%	70%	320,000
2	2,680,000	+1,360,000	100%	90%	70%	2,550,000
一 括 価 格 (合計)						3,400,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建物の汎用性が低いこと、荒廃状態で放置されていること並びに建蔽率超過・容積率超過の可能性があること等を考量した。

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 地価調査基準地 (井手(府)-2)
所 在 : 京都府綴喜郡井手町大字井手小字宮ノ本66番4
価 格 : 28,600 円/㎡
位 置 : JR奈良線「玉水」駅の 南東 方、道路距離約 650 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 204 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北方 3 m 町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
第1種高度地区
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 866,160 円
物件2(建物): 5,397,393 円
物件3(土地): 534,465 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

令和 7年(ケ)第 81号
令和 7年(ヌ)第 94号

物 件 目 録

1 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番3

地 目 宅地

地 積 64.16平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田 11番地2、11番地3

家屋 番号 11番2

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 83.24平方メートル

2階 85.83平方メートル

3階 86.64平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字下赤田

地 番 11番2

地 目 宅地

地 積 39.59平方メートル

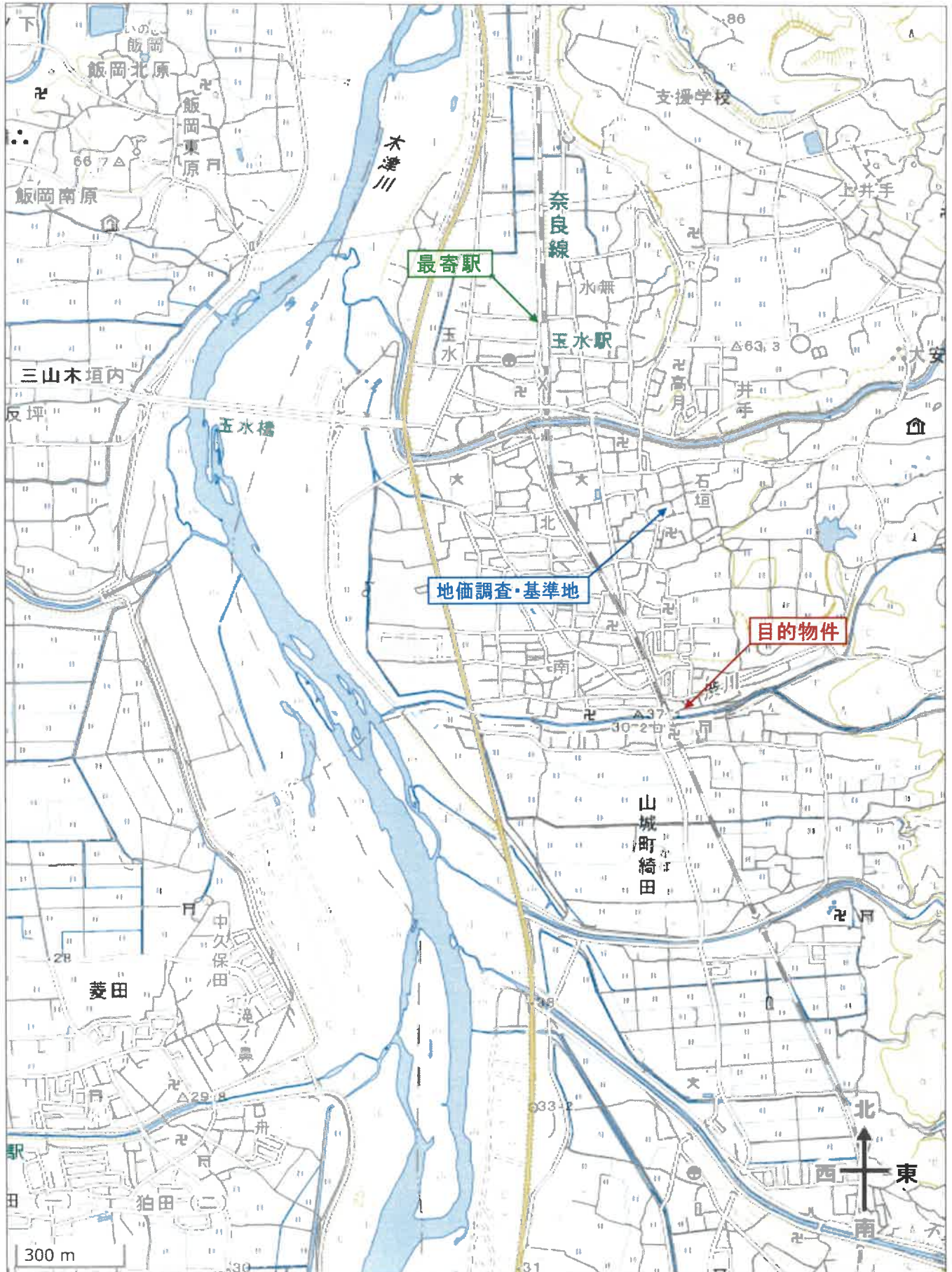
共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

目的物件の位置図

地理院地図

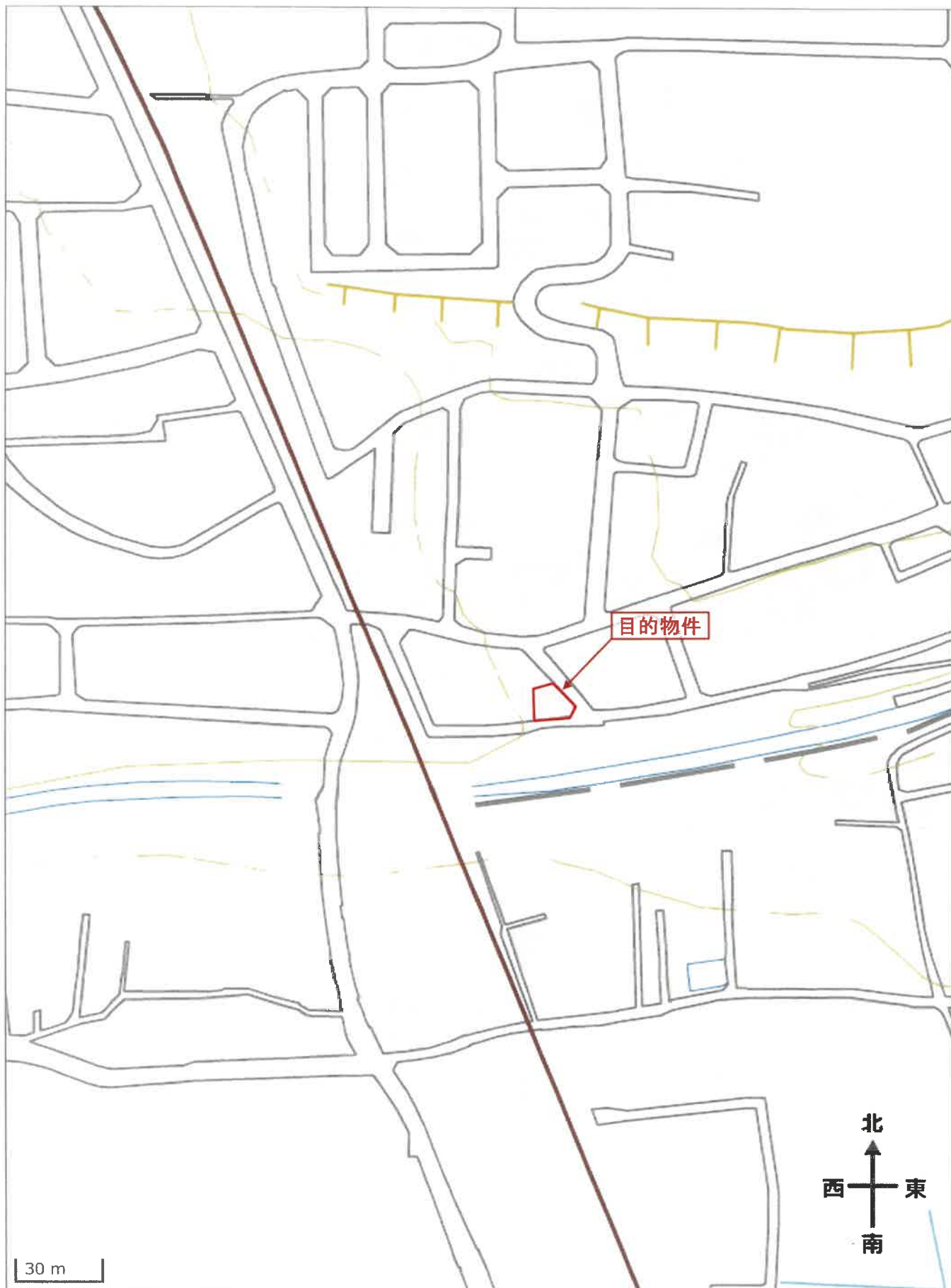
GSI Maps



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

付近地図

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