

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 10 月 21 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 11 月 19 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 12 月 4 日 午後 1 時 00 分 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 10 月 21 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）
1～6	24,720,000 19,776,000	一括	4,944,000	168,128	34,027
1	5,030,000				
2	3,400,000				
3	40,000				
4	10,000				
5	1,340,000				
6	14,900,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市平尾台一丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 202.62平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番1
地 目 宅地
地 積 137.10平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番2
地 目 宅地
地 積 136.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 4 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番7
地 目 宅地
地 積 35.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51 番 8
地 目 宅地
地 積 54.26 平方メートル

所有者 A

6 所 在 宇治市木幡平尾 51 番地 1
家屋 番号 51 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 47.20 平方メートル
2 階 34.78 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 12 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 6】

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

【物件番号 3, 4】

(1) 本件各土地は通路（私道）として利用されている。

(2) 地番 5 1 番 2 と同 5 1 番 7 との境界が不明確である。

《 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 宇治市平尾台一丁目
地 番 12 番 3
地 目 宅地
地 積 202.62 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51 番 1
地 目 宅地
地 積 137.10 平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51 番 2
地 目 宅地
地 積 136.77 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

- 4 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51 番 7
地 目 宅地
地 積 35.89 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 5 1 番 8
地 目 宅地
地 積 5 4 . 2 6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 宇治市木幡平尾 5 1 番地 1
家屋 番号 5 1 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 3 4 . 7 8 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(ケ)第 7 1 号
(物件 1 ～ 6)

令和 8 年 5 月 8 日受理
令和 8 年 7 月 1 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 宇治市平尾台一丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 202.62平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番1
地 目 宅地
地 積 137.10平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番2
地 目 宅地
地 積 136.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 4 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番7
地 目 宅地
地 積 35.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番8
地 目 宅地
地 積 54.26平方メートル

所有者 A

6 所 在 宇治市木幡平尾 51番地1
家屋 番号 51番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A



3 ページ

そ の 他 の 事 項

1 物件3土地、物件4土地

- (1) 物件3土地はA、B及びCの共有であり（A、B及びC各持分3分の1）、物件4土地はA及びCの共有であり（A及びC各持分2分の1）、両土地の売却対象はAの持分のみである。
- (2) 物件3土地及び物件4土地は一体として、建築基準法上の非道路（通路）として利用されている。
- (3) 物件3土地と物件4土地の境界は判然としない。
- (4) 物件3土地は、北側で建築基準法上の道路に等高に接しており、南側で建築基準法上の非道路（物件4土地・通路）に等高に接している。
- (5) 物件4土地は、北側で建築基準法上の非道路（物件3土地・通路）に等高に接している。
- (6) 物件3土地上に関西電力所有の電柱2本が存在する。

2 物件1土地、物件2土地、物件5土地

- (1) 物件1土地、物件2土地及び物件5土地（以下「本件敷地」という。）は一体として、物件6建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。
- (2) 本件敷地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に概ね等高から約3m高く接している。
本件敷地は、北側で建築基準法上の非道路（物件3土地及び物件4土地・通路）に等高に接している。
- (3) 物件2土地の北東付近に駐車スペースがあり、カーポート及びカーゲートが設置されている。
上記2(2)の通路からカーゲートを開閉し、本件敷地内に進入することができる。
- (4) 物件2土地の北西角付近及び西側付近に、物件2土地と隣地（地番12番2）との境界を示す金属プレートが設置されている。
- (5) 物件1土地について
 - ア 普通自動車2台分の駐車スペースが存在する。
 - イ 本件敷地へ通じる階段が設置されており、本件敷地に進入することができる。
 - ウ 上記アの駐車スペース前の市道にバス停と車寄せが存在する。
 - エ 南東角付近に散水栓及び雨水枡が存在した。
 - オ 南西角付近に関西電力所有の電柱1本が存在する。
 - カ 南東角付近にガス配管を示す表示が存在した。
 なお、本件建物にガス配管が接続されているかは不明である。

3 本件建物

- (1) 畳や床が壊れているところが複数箇所で見られ、壁等に汚れや剥がれが多数存在するなど、建物全体に経年相応の劣化が見られた。
- (2) 1階洋室には天井部分を支えるような木材があり、北側の壁の一部が剥がされ断熱材がむき出しになっていた。また、同室内には枯れた雑草等が入ったゴミ袋が山積みされていた。
- (3) 1階の洋室のゴミ袋以外に残置された動産類はほとんど存在しなかった。
- (4) 風呂等の設備は、通常どおり使用できるかは不明である。
- (5) 水道は閉栓中で、電気は無計量であり、人が使用している様子はなかった。

(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 (物件3土地共有者) [回答書]	1 物件3土地（以下「共有物」という。）の共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 2 共有物について、共有者間で取り決めた使用方法、使用についての金銭等の授受はありません。 3 共有物の分割方法について、共有者間での取り決めはありません。 4 最初の所有者から土地の西側から2メートル奥行両隣地境界までを専用に使用することを承諾いただき、同専用使用部分に自家用車の駐車及び来客時の駐車場として利用してきました。共有者間の取り決めはありませんが、当初から、他の共有者から苦情もなく、現在に至ります。 使用状況がわからないままAの持分が競売されることにより、今までの様に使用できなくなるのではないかと、落札者とトラブルに発展するのではないかと不安です。
■ C (物件3土地及び物件4土地共有者) [回答書]	1 物件3土地及び物件4土地（以下「共有物」という。）の共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 2 共有物について、共有者間で取り決めた使用方法、使用についての金銭等の授受はありません。 3 共有物の分割方法について、共有者間での取り決めはありません。
■ 関西電力送配電株式会社京都本部 (回答書)	1 物件1土地上に、当社所有の、プレート番号「聖36南6東2 8815」の電柱1本が存在します。 2 物件3土地上に、当社所有の、プレート番号「聖38南4西2南1 8815」及び「聖38南4西2南2 8815」の電柱2本が存在します。 3 上記各電柱の電柱敷地料は支払っていません。

(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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は過去の所有者名義のままであり、閉栓されていた。
- 3 本件建物内には、1階に枯れ葉等の入ったゴミ袋などの動産類が存在するのみで、水道は閉栓され電気は無計量であり、人が使用している様子は見られなかった。
- 4 初回臨場時に本件建物の郵便受けに居住者宛ての照会書を投函し、所有者宛ての照会書を所有者の住所に送付したが、いずれも回答はなかった。
- 5 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がなく、所有者が居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。
- 6 物件3土地及び物件4土地上に、A、B及びC以外の第三者の占有を示す物がなく、土地共有者が共有持分権に基づき、通路として共同して使用していることが認められる。
- 7 よって、関係人の陳述等及び本件物件の立入調査時の状況等から、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5月11日	当庁	物件3土地及び物件4土地共有者宛照会書送付
8年5月11日 10:35 - 11:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
8年5月12日	当庁	関西電力送配電株式会社京都本部宛照会書送付 ライフライン調査、所有者宛照会書送付
8年5月22日 10:50 - 11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行

(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 5月22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

N

12-2

12-3

12-4

12-5

4-12

8-3

8-4

8-5

8-6

8-7

8-13

8-14

8-8

8-9

-17212.270

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

平尾台1丁目

請求部	所在地		宇治市平尾台一丁目			地番		12番3			
出力縮	1/250	精度区分	甲二	座標系記号	VI	分類			地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	令和3年1月				備付年月日(原図)	令和8年2月9日			補記事項		

これは地図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30日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

8ページ

イ 54-1
ロ 50-4 ハ 50-16
ニ 50-11 ホ 50-14

(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。



請求部	所在	宇治市木幡平尾				地番	51番1			
出力縮尺	1/1200	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			備付年月日(原図)						補事項	

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5日

東京法務局豊島出張所

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

9ページ

(京都地方法務局宇治支局管轄)

東京法務局豊島出張所

登記簿

$$\frac{(2/T)}{2}$$

平成 27 年 3 月 27 日(期)

(計算式) 簡體 = $\sum [Y_i (X_i + 1 - X_i - 1)] / 2$

中日親善

正螺

500

43-6

墨 附

4-1 12-2 12-3

0465632

地積側量區

宇治市木幡平尾

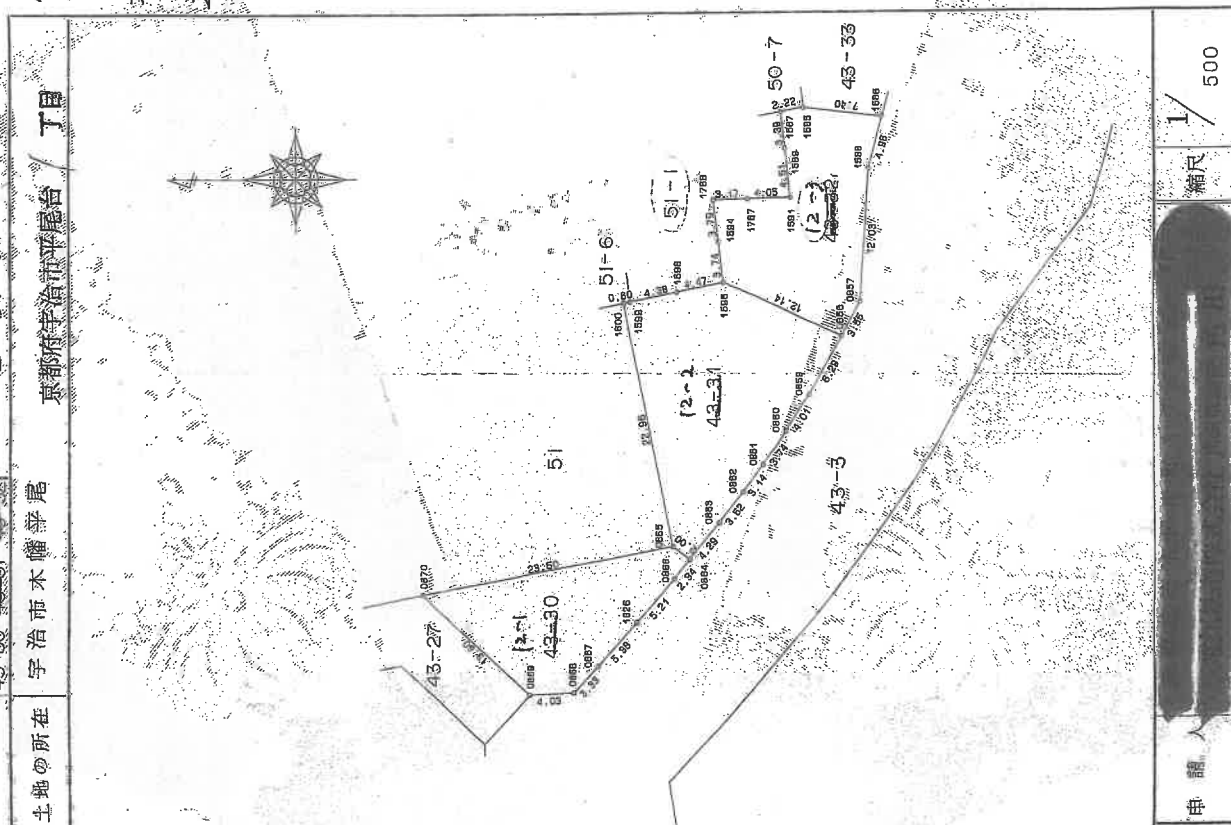
京都府宇治市平尾台

愈·標·求·預·喪

[illegible]

地	點	$X - \bar{X}$	$Y - (\bar{X} = X)$
1395	-119,546.150	-7,551.7	-283,493.750177
1396	-119,542.165	-6,566.8	-147,764.591328
1399	-119,537.984	-6,087.350	-1,832,656.002390
1400	-119,537.284	-5,796.9	-67,321.726238
0055	-119,541.827	-17,009.953	-10,554.6
0054	-119,543.499	-17,011.117	-7,427.55922
0053	-119,546.193	-17,007.785	-9,939.469326
0052	-119,548.404	-17,004.393	-5,653.130147
0051	-119,550.282	-17,002.495	-5,653.886429
0050	-119,552.435	-16,999.336	-7,717.126920
0049	-119,554.632	-16,996.999	-5,241.
0048	-119,557.676	-16,990.467	-13,714.704924
		總和	484,525,401
		面積	292,26 m ²

地 名	43-23	Y	X-X	Y (X-X)
1568	19565.245	-18930.591	5.090	-103350.777390
1569	19554.961	-18919.592	3.539	-181673.701209
1570	19551.606	-18930.078	1.781	-309233.710695
1571	19552.310	-18973.418	-0.345	-16030.703655
1572	19552.824	-18977.535	3.543	-80189.327248
1573	19548.787	-18978.046	3.228	-122717.302092
1574	19545.533	-18979.193	-0.367	-44739.375425
1575	19545.073	-18981.697	-11.609	-197089.995024
1576	19547.878	-18970.467	-12.008	-249449.043956
1577	19546.149	-18937.590	-2.305	-42553.411590
1578	19550.161	-18975.379	-1.567	-33698.925972
1579			他無積	408.251694
面 積	22.42		面 積	22.42



昭和五五年六月十四日

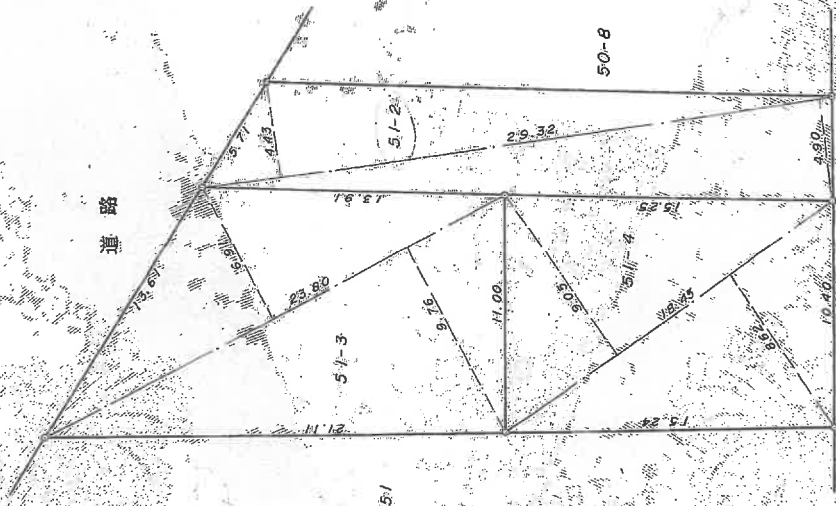
因 鼻 刺 積 也

51-2.3.4

宇治市木幡平烏土地の所在



路遺



1/250

縮尺

申請人

者製作

昭和55年6月18日

登記年月日：昭和55年6月24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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

全案 8 年 3 月 5 日

東京法務局豊島出張所

अथ मन्त्रः

積
求

$$\begin{array}{r} 51-2 \\ 51-3 \\ 51-4 \\ 51-1 \\ 51-1 \\ 51-1 \end{array} \quad \begin{array}{l} 29.32 \times (4.90+4.43) \times 1/2 = 136.77 \\ 23.80 \times (9.78+6.91) \times 1/2 = 198.37 \\ 18.45 \times (8.62+9.05) \times 1/2 = 163.05 \\ 22.64 \times 4.41 \times 36.77 = 198.57 \\ -328.30 \end{array} \quad \begin{array}{l} 77.78 \text{ m} \\ 37.30 \text{ m} \\ 9.57 \text{ m} \\ 0.00 \\ 0.00 \end{array}$$

請求番号: 5-1

登記年月日：昭和56年6月9日

これは図面に記録され、図面を証明した書面である。
(京都地方方法務局宇治支庁管轄)
令和8年3月5日 東京法務局豊島出張所

登録書

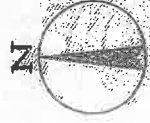
請求番号：2-2

A4判に縮小

昭和五十六年六月九日

0304306
地積測量図

地番	51-7, 51-1
土地の所在地	宇治市本郷平尾

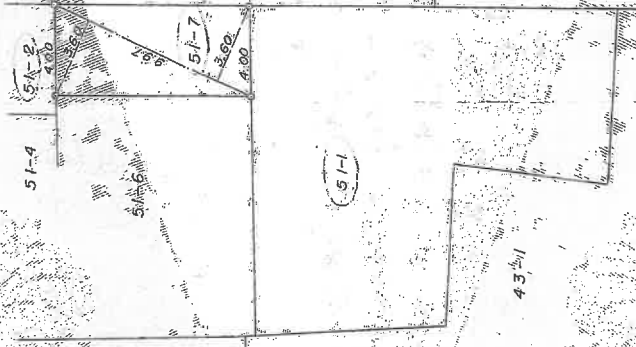


51-7

51-1

$22.7 \times 80 = 35.8920 = 191.9080 \text{ m}^2$

$31.91 \times (35.8920 + 31.60) \times 1/2 = 35.8920 \text{ m}^2$



作製者	申請人	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

登記年月日：令和3年12月17日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都府地方務局宇治支庁管轄)

令和3年3月5日

東京法務局登録出願所

登記官

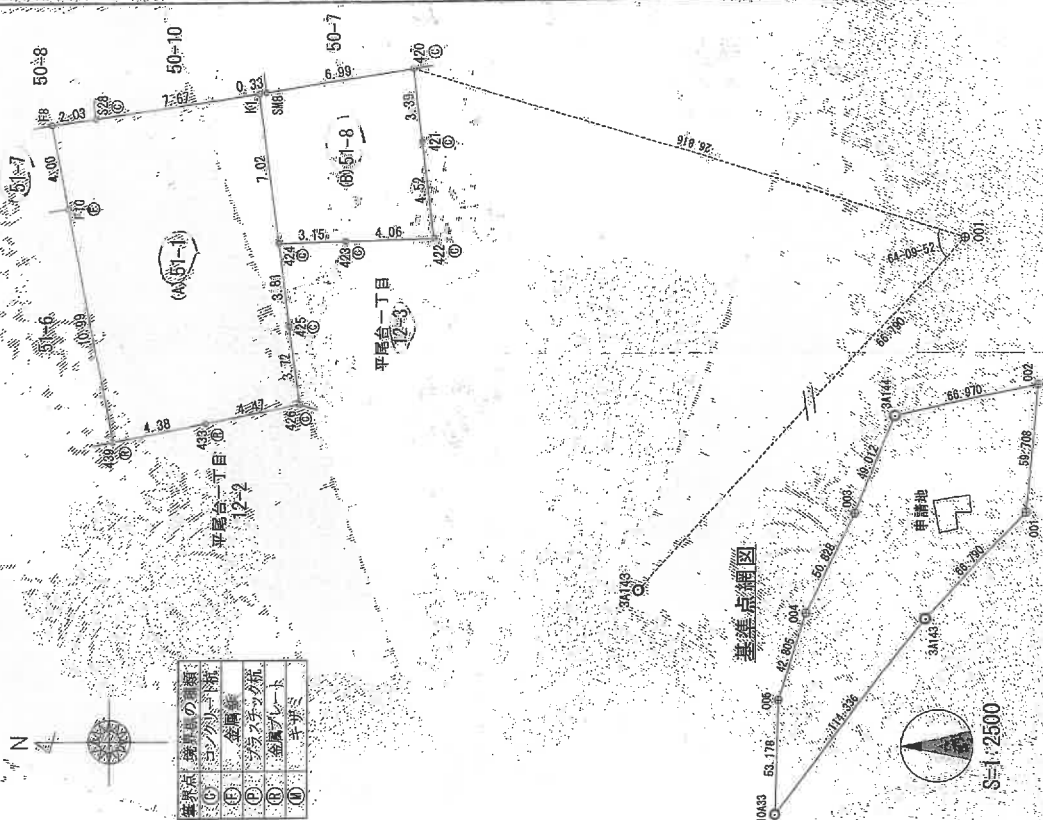
請求番号：2-4

地積測量図

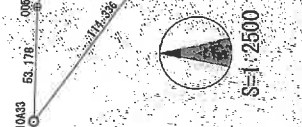
地番	51-1, 51-8
土地の所在	宇治市茶屋平尾



境界点	境界線の距離
(○)	コンクリート杭
(△)	金属杭
(◇)	プラスチック杭
(□)	金属プレート
(●)	キヤミ



基準点網図



座標求積表

測点	X	Y	Xn-1 - Xn-1	Yn-1 - Yn-1
FB	-119188.462	-17233.544	-21834.00248	
510	-119189.212	-17237.478	49199.300278	
439	-119191.293	-17248.272	109973.482272	
435	-119195.558	-17247.413	149673.050014	
426	-119198.971	-17246.555	67295.979570	
425	-119199.490	-17242.866	-16932.474772	
424	-119198.989	-17239.066	-24531.190408	
KT	-119198.067	-17232.105	-146645.213550	
823	-119190.419	-17233.246	-165525.327830	
		背面積	274.204756	
		地面積	137.1023780	
		坪数	137.10	
		坪数	41.47	

測点	X	Y	Xn-1 - Xn-1	Yn-1 - Yn-1
424	-119198.989	-17239.066	70800.911148	
423	-119202.145	-17238.995	124482.782895	
422	-119206.210	-17238.899	51284.250395	
421	-119205.700	-17234.388	-15390.308484	
420	-119205.317	-17231.016	-125786.416800	
SM8	-119198.400	-17232.055	-124832.388750	
KT	-119198.067	-17232.105	10149.709845	
		背面積	108.530249	
		地面積	54.2651245	
		坪数	54.26	
		坪数	16.41	

合 計

191.3675025

基準点網図一覽表

測点名	X	Y	座標系	測点の種類	補正係数
10A33	-119175.865	-17378.645	街区補助点	真鍮板	0.999904
3A143	-119185.150	-17287.693	街区補助点	金属板	
3A144	-119174.259	-17193.757	街区補助点	金属板	
001	-119230.905	-17238.037	多角点	金属板	
002	-119236.718	-17199.613	多角点	金属板	
003	-119152.902	-17239.201	多角点	金属板	
004	-119180.184	-17284.669	多角点	金属板	
005	-119171.292	-17325.486	多角点	金属板	

(令和3年10月19日測量)
(令和3年10月20日作成)

作成者

申請人

縮尺

250

面圖
圖面
物平
階
建各

51-1

家屋番号

名臨水重

0310281

宇治市木幡平尾 51-1



三



求

$2.73 \times 6 = 16.38$
 $1.82 \times 5 = 9.10$
 $2.73 \times 7 = 19.11$
 合計 = 44.59

和

30



來

$$7.28 \times 3.64 = 26.4992$$

者製作

昭和56年7月

縮尺 250

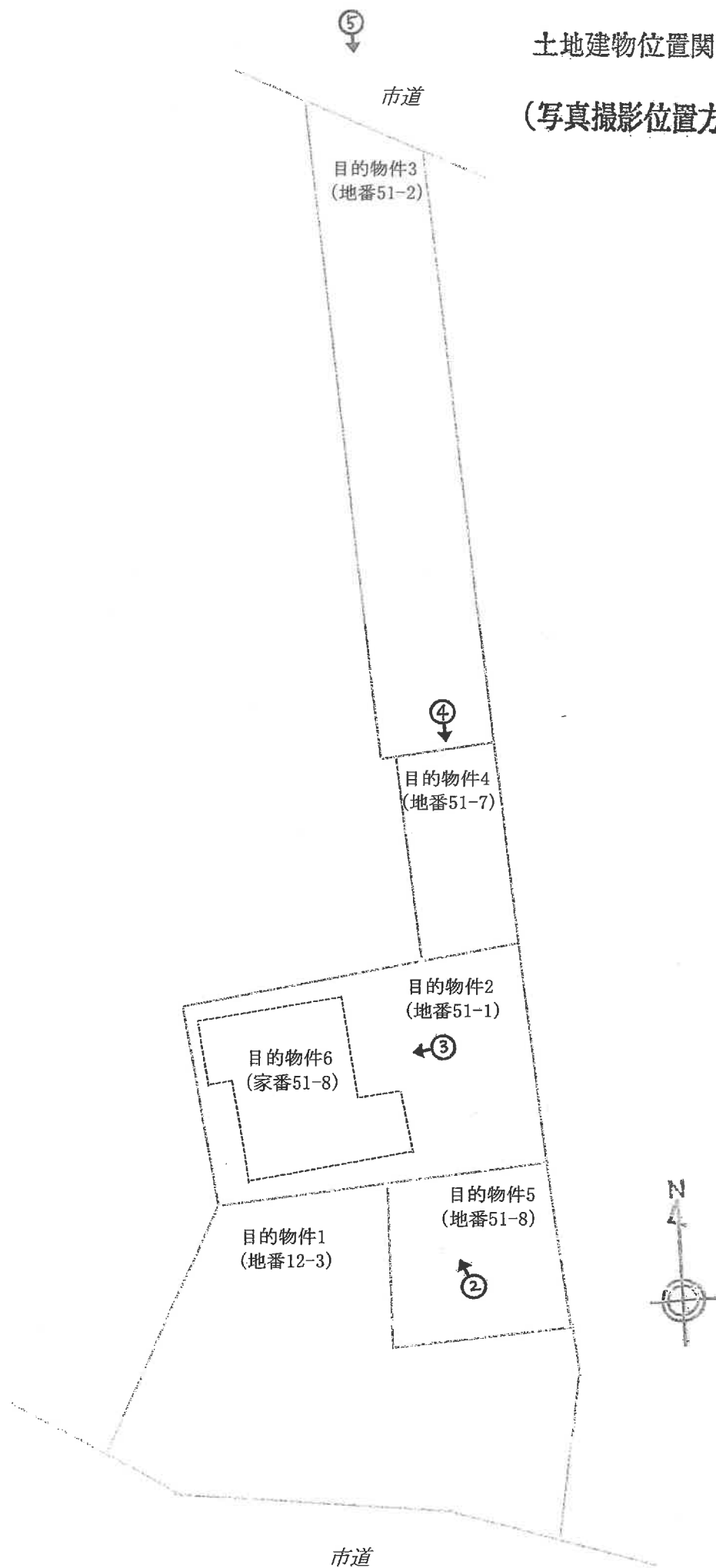
由讀入

此

[illegible]

土地建物位置関係図

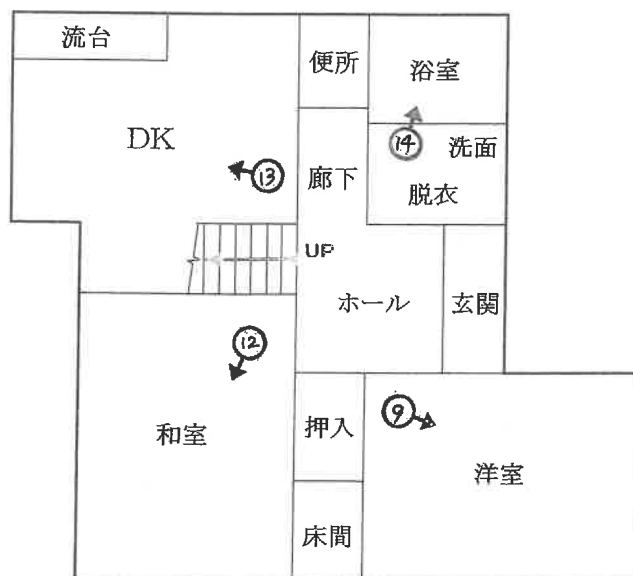
(写真撮影位置方向↑)



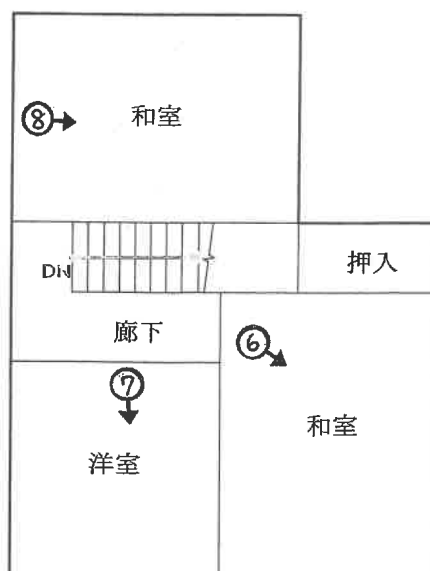
建物見取図

(写真撮影位置方向↑)

1階



2階



物件6



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

1 階洋室の天井



11

1階洋室の北側の壁



12



13



14

令和 8 年 （ ケ ） 第 71 号

令 和 8 年 5 月 22 日 現 地 調 査

令 和 8 年 6 月 3 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		24,720,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	5,030,000	円
物件2（土地）	金	3,400,000	円
物件3（土地）	金	40,000	円
物件4（土地）	金	10,000	円
物件5（土地）	金	1,340,000	円
物件6（建物）	金	14,900,000	円

- 1 一括価格は、物件1～6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、2、5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。また、物件3、4の価格は通路の持分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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 通路
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 通路
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	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		
	目的物件3及び4は現況通路であり、共有持分の一部である。		

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・2・5)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「木幡」駅の東方・道路距離約 1.8 km 最寄バス停「頼政道」の北方・約 30m(徒歩 約 1分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅に事業所等が混在する住宅地域	
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 居住誘導区域
画 地 条 件	間口 約20.5 m、奥行 約 24 mの 不整形地 地積測量図 のとおり	
接 面 道 路 の 状 況	南 側 幅 員 約 12.0 mの 市道 に 約0～3m高く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	北 側 幅 員 約 4.8 mの 通路 に 等高で 接する。 (建築基準法上 非道路)	
	・南側市道と目的物件1の接道部付近にはバス停留所が設置されているため、一部幅員が大きくなっている(最大幅員約20.7m)。当該市道とは上記の通り高低差を有するが、目的物件1土地の西寄り部分に階段が設けられ、北側住居(目的物件6建物)への進入が可能である。 ・北側通路(目的物件3及び4)は外観上道路の形態をしているが、建築基準法上は非道路と判定されている。当該部分は北側で市道に連絡しており、目的物件6建物への進入が行われたものと思われる。	
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: 不明(特記事項のとおり) 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	・目的物件2土地は従来から目的物件6建物の敷地であった模様である。 ・目的物件5土地は目的物件2土地より分筆されている。 ・目的物件1土地は目的物件2土地及び目的物件5土地とは前々所有者が異なり、後から追加されたものである。現在は、目的物件1・2・5の3筆で一体として建物敷地を構成するものと認定した。 ・南側市道にガス配管があるが、目的物件6建物とは距離を有するため引込の可否は不明である。	

(物件 3)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「 木幡 」駅の 東方 ・ 道路距離約 1.8 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅に事業所等が混在する住宅地域	
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 居住誘導区域
画 地 条 件	間口 約5.7 m、奥行 約 29 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6.0 mの 市道 に 等高で 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
	南 側幅員 約 4.8 mの 通路 に 等高で 接する。 (建築基準法上 非道路)	
	・南側通路(目的物件4)は外観上道路の形態をしているが、建築基準法上は非道路と判定されている。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・目的物件4土地とともに、北方市道より目的物件6建物への進入通路となっている。 ・共有持分の一部であるが、現所有者間においては利用に関する取り決め等は特にない。	

(物件 4)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「木幡」駅の東方・道路距離約 1.8 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅に事業所等が混在する住宅地域	
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 居住誘導区域
画 地 条 件	間口 約4 m、奥行 約 9 mの 長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 4.8 mの 通路 に 等高で 接する。 (建築基準法上 非道路)	
	・北側通路(目的物件3)は外観上道路の形態をしているが、建築基準法上は非道路と判定されている。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
特 記 事 項	・目的物件3土地とともに、北方市道より目的物件6建物への進入通路となっている。 ・共有持分の一部であるが、現所有者間においては利用に関する取り決め等は特にない。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 6)

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56年6月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 45 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 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス、聚楽塗等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 板、畳等 設 備 ： 電気、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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。

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・2・5)、土地価格(物件3・4)

目的土地の建付地価格及び土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	106,000	0.88	202.62	0.95	17,960,000
2	106,000	0.88	137.10	0.95	12,150,000
3	106,000	0.01	136.77	—	140,000
4	106,000	0.01	35.89	—	40,000
5	106,000	0.88	54.26	0.95	4,810,000

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
3	140,000	1 / 3	50,000
4	40,000	1 / 2	20,000

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治 -28

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/㎡)
 $101,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/94 = 106,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 100/94$

イ 個別格差: (目的物件1・2・5) 方位、接道条件、地勢等 (0.88)
 (目的物件3・4) 通路敷である (0.01)

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6)

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
6	200,000	81.98	0.02	330,000

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 0.02 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	17,960,000	60%	法定地上権	10,780,000
2	12,150,000	60%	法定地上権	7,290,000
3	50,000	—	—	0
4	20,000	—	—	0
5	4,810,000	60%	法定地上権	2,890,000
計				20,960,000

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	17,960,000	-10,780,000		100%	70%	5,030,000
2	12,150,000	-7,290,000		100%	70%	3,400,000
3	50,000	0		100%	70%	40,000
4	20,000	0		100%	70%	10,000
5	4,810,000	-2,890,000		100%	70%	1,340,000
6	330,000	+20,960,000	100%	100%	70%	14,900,000
一 括 価 格 (合計)						24,720,000

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-28)
所 在 : 宇治市平尾台1丁目19番3
価 格 : 101,000 円/㎡
位 置 : JR奈良線「木幡」駅の 東 方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 191 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 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 : 中規模一般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): 12,850,565 円
物件2(土地): 6,888,452 円
物件3(土地): 0 円 (持分1/3)
物件4(土地): 208,520 円 (持分1/2)
物件5(土地): 2,726,239 円
物件6(建物): 1,268,976 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 宇治市平尾台一丁目
地 番 12番3
地 目 宅地
地 積 202.62平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番1
地 目 宅地
地 積 137.10平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番2
地 目 宅地
地 積 136.77平方メートル

共有者 A 持分3分の1

- 4 所 在 宇治市木幡平尾
地 番 51番7
地 目 宅地
地 積 35.89平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 宇治市木幡平尾

地 番 51番8

地 目 宅地

地 積 54.26平方メートル

所有者 A

6 所 在 宇治市木幡平尾 51番地1

家屋 番号 51番1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

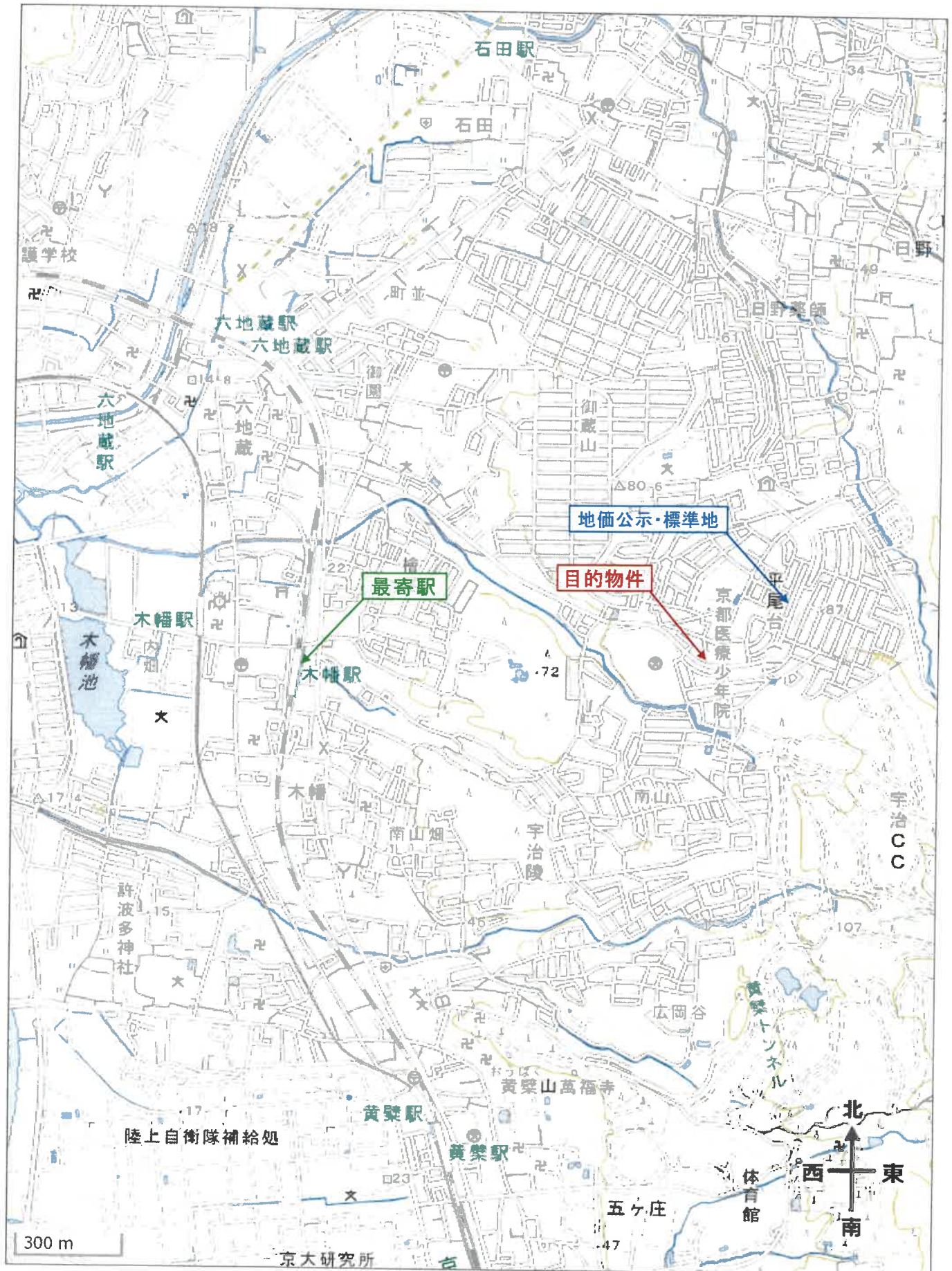
床 面 積 1階 47.20平方メートル
2階 34.78平方メートル

所有者 A



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

