

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 東 知子

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 3・3 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	8,190,000 6,552,000		1,638,000	42,288	8,313



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇治市宇治琵琶 3 番地 1

建物の名称 ハイマート宇治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇治琵琶 3 番 1 の 209

建物の名称 209 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 50.13 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇治市宇治琵琶 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2851.79 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 530594 分の 5300

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 1 3 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇治市宇治琵琶 3 番地 1

建物の名称 ハイマート宇治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇治琵琶 3 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 0 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇治市宇治琵琶 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 5 1 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 3 0 5 9 4 分の 5 3 0 0

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和 8 年 (ケ) 第 9 4 号
(物件 1)
令和 8 年 6 月 1 2 日受理
令和 8 年 7 月 1 4 日提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇治市宇治琵琶 3 番地 1

建物の名称 ハイマート宇治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇治琵琶 3 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 0 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇治市宇治琵琶 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 5 1 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 3 0 5 9 4 分の 5 3 0 0

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



2 ページ

そ の 他 の 事 項

1 本件建物

- (1) 本件建物は7階建マンション（以下「本件マンション」という。）の2階に存在する。
- (2) 建物内に家財等、動産はほとんど無く、空き家の状態である。
- (3) 洋室の物入れの扉が外れている。
- (4) 洋室の壁に固定ピンで開けられたと思われる穴が多数存在する。
- (5) 和室の押し入れの中の壁に剥がれがある。
- (6) クロスの汚れ等、経年相応の劣化が見られる。

2 敷地権の目的である土地（符号1）

- (1) 南西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 南西側間口の西角付近に金属プレートが設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■A	1 本件建物は空き家です。 本件建物を誰にも貸していません。 2 AとBとの間で、本件建物についての債権債務はありませんし、使用法についての取り決めもありません。 3 本件建物に入居したときから、和室の押し入れの中の壁が剥がれており、洋室の物入れの扉が外れていました。 4 本件建物内でペットは飼っていませんでした。 5 設備等は特に不具合はありません。 6 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。
■管理会社照会回答要旨	1 本件マンションは1棟、88戸であり、店舗は存在しません。 2 管理人は日勤で、月曜日から金曜日は午前9時から午後4時まで、土曜日は午前9時から午後0時までの勤務です。 3 本件マンションの設備として、エレベーター1基、駐車場35台（現在の空きは1台）、集会室、駐輪場があります。 4 ペットの飼育は可能ですが、1住戸1頭まで、共用部分では抱きかかえること、エレベーターには乗せないことという制限があります。 5 令和15年頃、大規模修繕が予定されています。 6 規約共用部分として、集会室、管理事務室があります。 7 本件マンションには民泊禁止規定があります。

(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、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Aであったが、ライフラインの契約は終了していた。
- 3 A及びBが本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

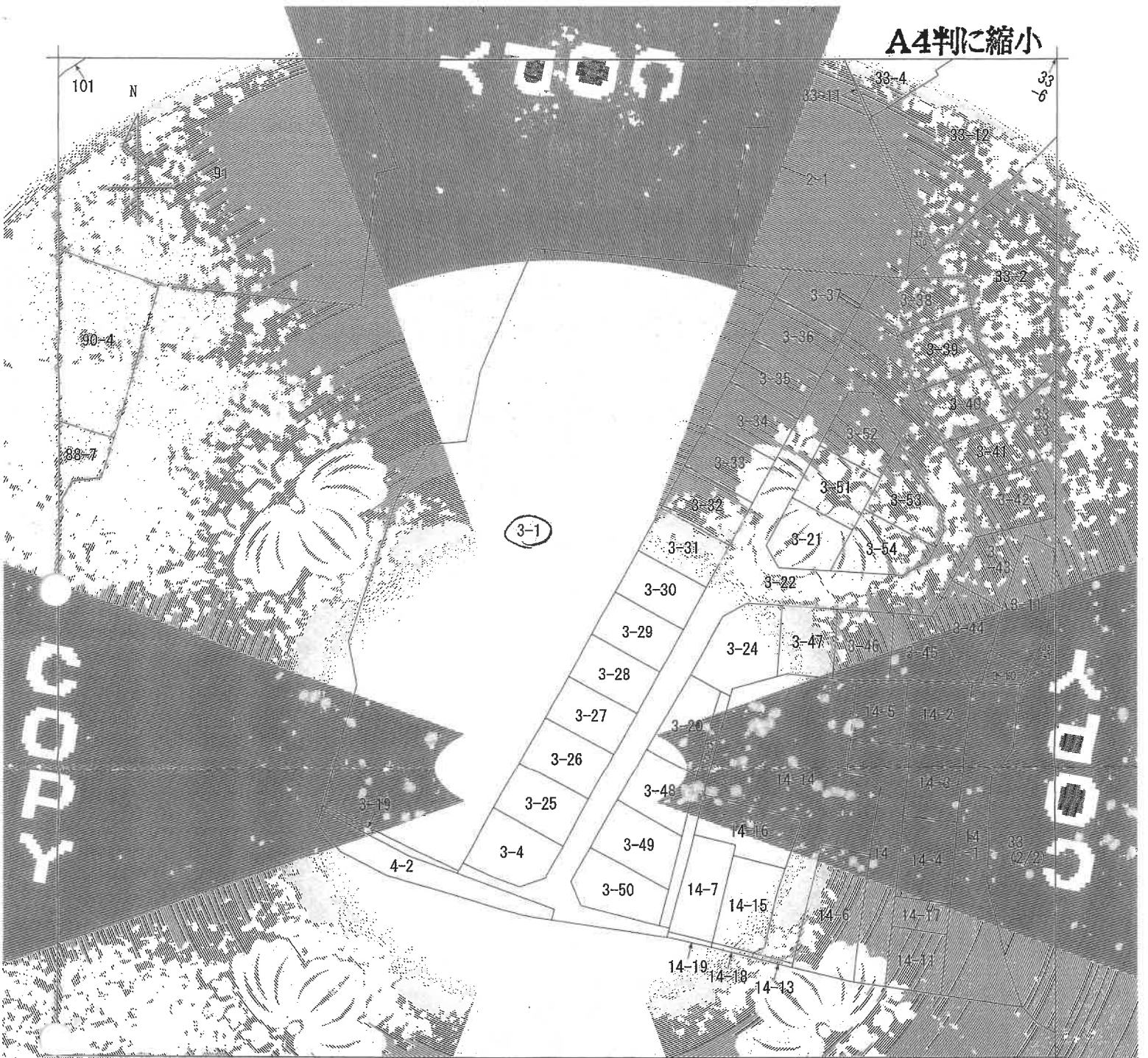
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 6月16日 12:40-13:00	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 6月16日 : - :	当庁	A及びB宛照会書送付 ライフライン調査 管理会社宛照会書送付
8年 7月 1日 13:30-13:35	当庁	管理会社担当者から電話聴取
8年 7月 7日 9:55-10:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		

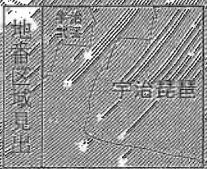
(特記事項)

- ☐ 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 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) 地区に準ずる図面は、土地の平面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あり、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求 部	新産	品名 宇治産茶			地番	3番1	
出力 縮尺	縮尺不明	積算 区分	登録 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面	種類	田土地台帳附属地区
作成 年月日				備付 年月日 (異同)	備考 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4月22日

東京法務局立出表所

登記簿

地図整理番号：M61784

(1/1)

登記年月日 昭和36年12月1日

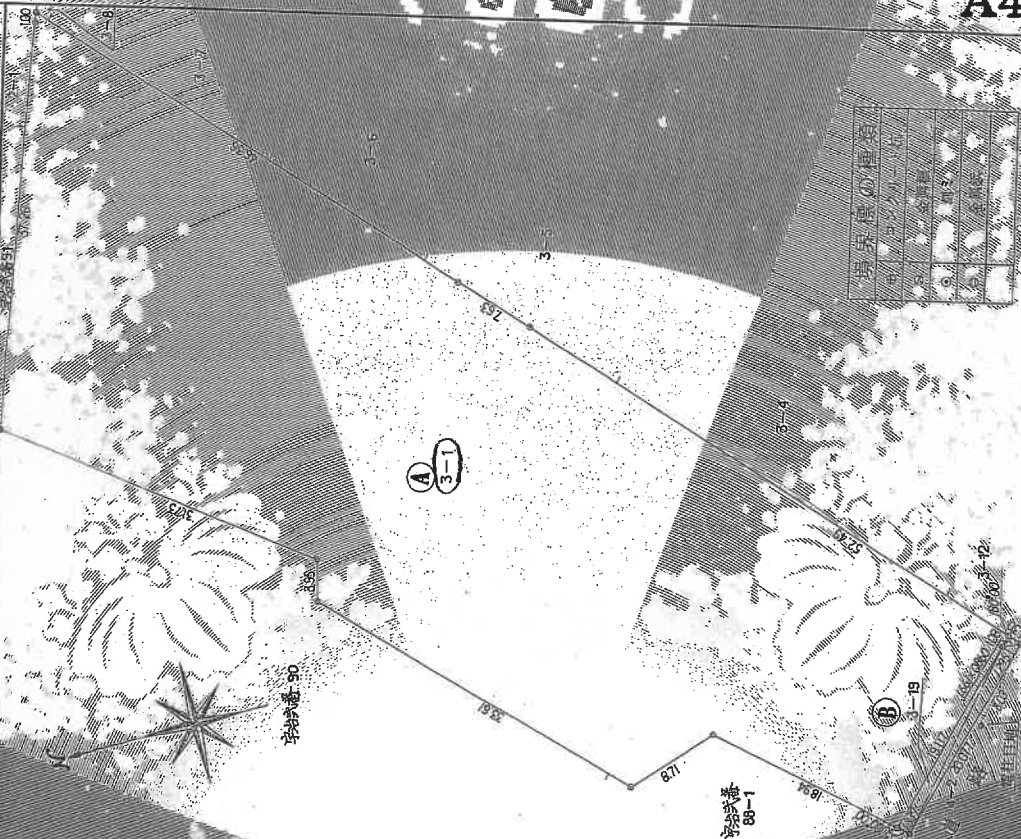
これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。
(京都地方法務局宇治支局管轄)
令和8年4月22日 東京法務局立寄部

0322410

地積測量図

宇治市宇治武蔵

宇治市宇治武蔵



NO	子イロ	子イロ	子イロ	子イロ
1	20.077	1.295	25.999715	26.49
2	19.117	1.337	25.559429	26.49
3	1.661	0.860	1.428460	26.49
子イロ	子イロ	子イロ	子イロ	子イロ
1/2	26.493802	26.493802	26.493802	26.49
子イロ	子イロ	子イロ	子イロ	子イロ
2878.283900	26.493802	2851.790098	2851.79	2851.79

作製者

土地家屋調査士

昭和36年12月1日

縮尺

1/500

A4判に縮小

登記年月日 昭和63年3月8日

00002050

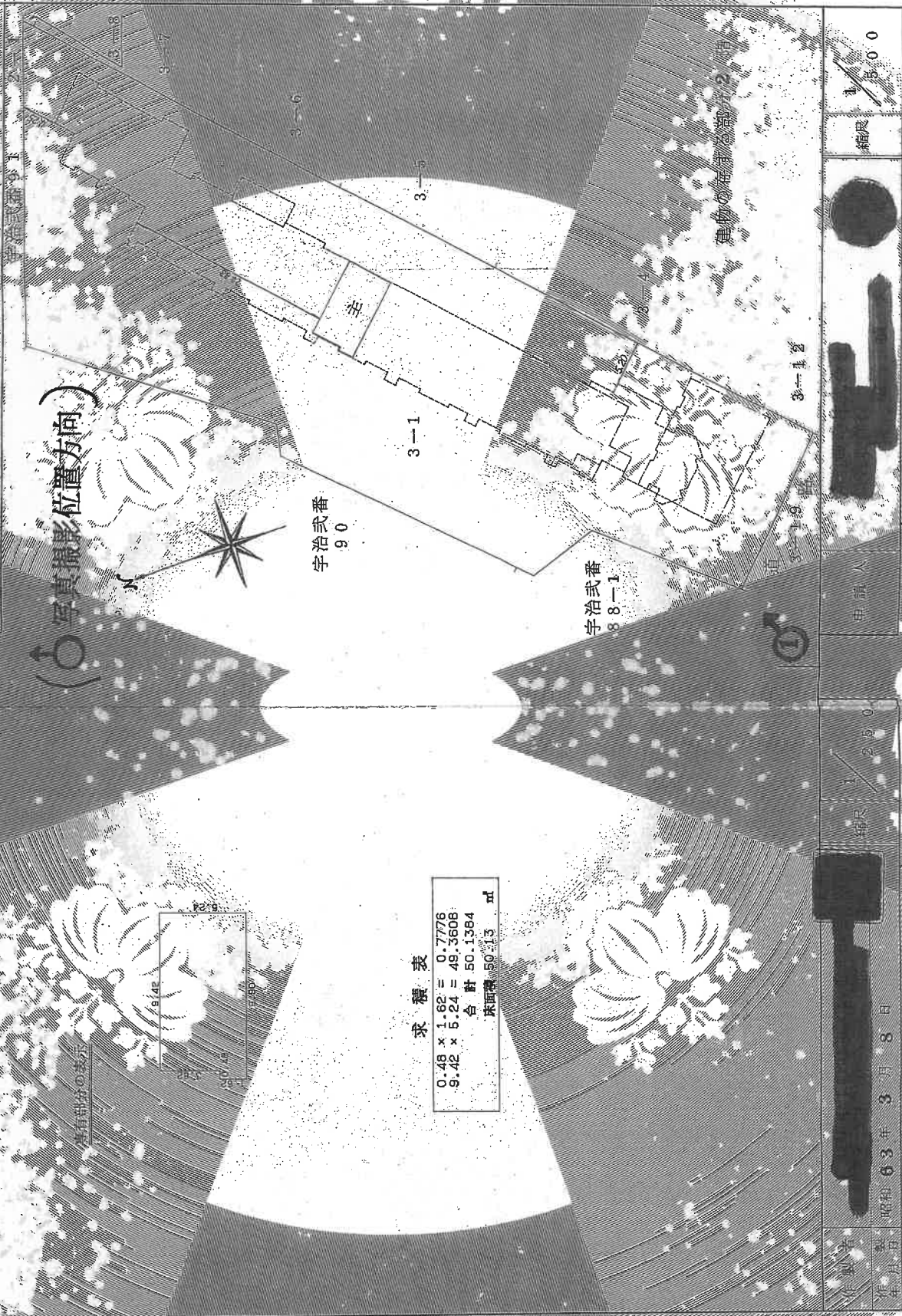
分限平面図

209

宇治市宇治菟3番地

建物図面

これは図面に記載された部分の縮小表示
(京都地方裁判所宇治支部)
令和8年4月22日 東京法務局立市所



求積表

0.48 x 1.62 =	0.7776
9.42 x 5.24 =	49.3608
合計	50.1384
床面積	50.13 m ²

昭和63年3月8日

申請人

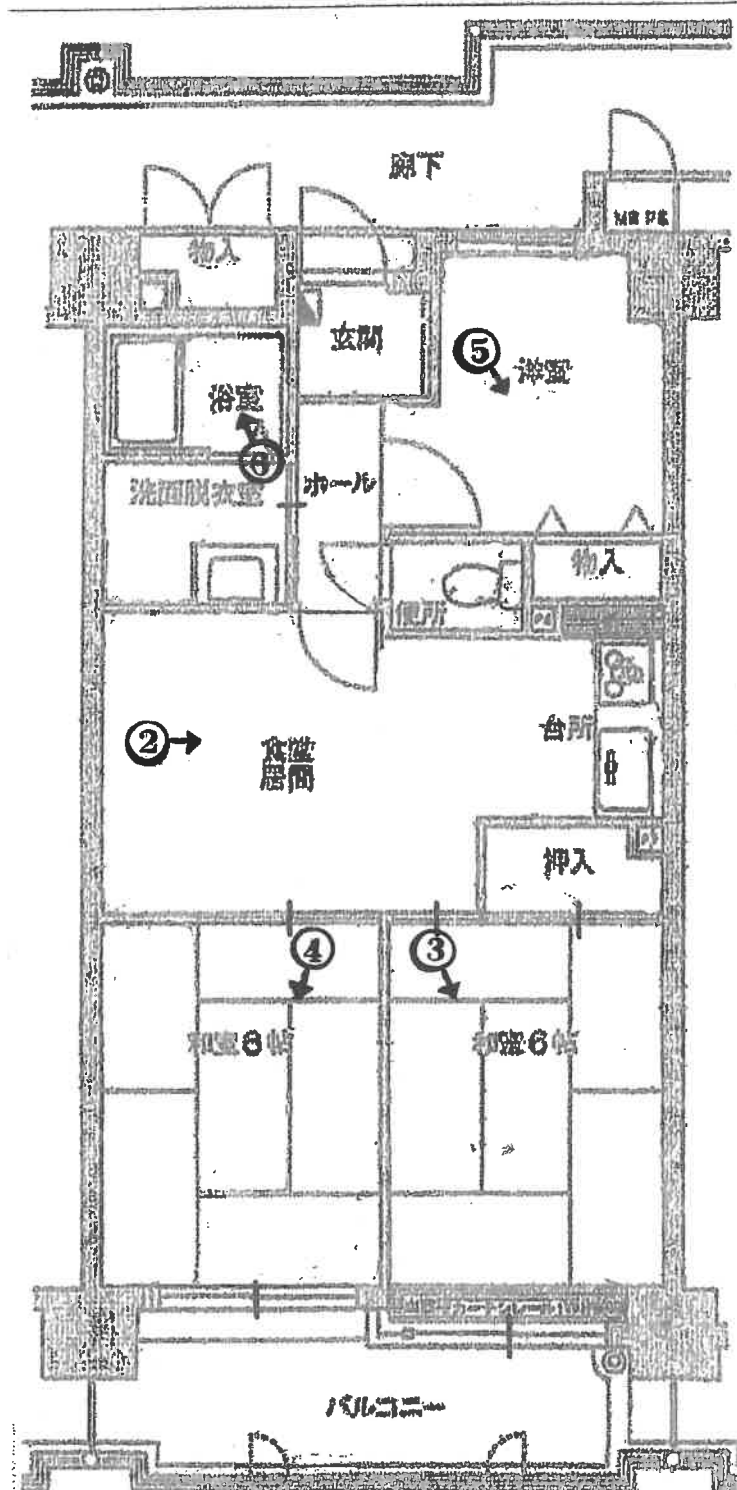
縮尺

1/2500

建物見取図



(↑ 写真撮影位置方向)







3



4



5



6

令和 8 年（ケ）第 94 号
令和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻 倉 伸 介

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 8,190,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地 目 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	「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

位 置 ・ 交 通	JR奈良 線「 宇治 」駅の 南西 方・道路距離約 800 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、駐車場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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第3種高度地区(高さ制限20m) 景観計画区域(市街地地区) 宅地造成工事規制区域
画 地 条 件	地積 2,851.79 m ² 間口 約20 m、奥行約 100 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南西 側幅員 約 5.9 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、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	土地は概ね平坦地であるが、北東側の一部はその他の部分より約2m高くなっている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ハイマート宇治
建物の用途	共同住宅 (総戸数 88 戸)
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63年3月3日 新築 経過年数: 約 38 年 経済的残存耐用年数: 約 12 年
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付7階建
仕様	屋根: 陸屋根 外壁: 吹付等 その他: 特になし
設備等	エレベーター1基、駐車場35台、集会所、駐輪場
建物の品等	使用資材、施工程度とも 普通
管理の形態等	管理組合 あり 名称 ハイマート宇治MYTOWN管理組合 管理方式 委託管理 管理会社 株式会社ライフポート西洋 管理形態 管理人日勤 (月～金 9:00～16:00、土 9:00～12:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年6月現在 不明 近い将来の大規模修繕計画の有無: あり (令和15年頃) 駐車場の空き状況: 1 台程度の空きあり 規約等で特に留意すべき事項: なし その他: ペットの飼育 可(一匹まで) 民泊禁止規定 あり 建築確認及び完了検査 あり

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	2 階 (209 号室) 主要開口部の方位: 南東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 50.13 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物間取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング・畳・カーペット等 内 壁 : クロス等 そ の 他 : 特になし
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 8,140 円 (月額) 修繕積立金: 8,920 円 (月額) 滞納額: なし (令和8年6月22日 現在) その他: 詳細は現況調査報告書のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・洋室の物入の扉が外れた状態となっている。 ・東側の和室の押入内部に損傷箇所が見られた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

1 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
ア	イ	ウ	
270,000	50.13	0.21	2,840,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 38 年、経済的残存耐用年数 12 年、残価率 0.10
の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.35)
≒ 0.21

2 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
127,000	0.99	2,851.79	0.95	5300/ 530594	3,400,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 宇治-5

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
133,000 × 101/100 × 100/103 × 100/103 ≒ 127,000

◇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 (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 × 100/98 × 100/105 × 100/100 ≒ 100/103

イ 個別 格差： 形状 (0.99)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応との状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

3 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差 (階層・位置・方位等) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
ア	イ		
2,840,000	3,400,000	0.97	6,050,000

Ⅱ 比準価格の試算

- 1 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	宇治市宇治琵琶:地番略	宇治市大久保町平盛:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	3 階 / 地下1階付7階	6 階 / 7 階
面積	約 50 ㎡ (内法・推定)	約 58 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 63年 3月	平成 6年 8月
取引時点	令和 8年 7月 (売出時点)	令和 7年 1月
取引形態	競落 <u>売出事例</u>	<u>競落</u> 売出事例
事例価格	239,000 円/㎡	214,000 円/㎡

(比準表)

（千円未満四捨五入）									
番号	事例価格 （円/㎡）	事 補	情 正	時 修	点 正	標 準 化 補 正	地 域 品 等 比 較	建 物 品 等 比 較	試算価格 （円/㎡） （千円未満四捨五入）
A	239,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	241,000
B	214,000	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{90}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{105}$	211,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。								基準階の比準価格（円/㎡） （千円未満四捨五入）	
									226,000

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・方位等) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
226,000	0.97	50.13	10,990,000

Ⅲ 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
840,000	1.00	10%	1.00	8,400,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 10%と判断した。
エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

IV 評価額の決定

1 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	6,050,000	100%	6,050,000
② 比準価格	10,990,000	100%	10,990,000
③ 収益価格	---		8,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	10,240,000		

イ 占有減価修正： 必要なし

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
10,240,000	100%	80%	100%	100%	8,190,000

イ 市場性修正： 必要なし

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 必要なし

オ その他控除減価： 必要なし

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、下水有
- 接 面 街 路 : 南東方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 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: 敷地総額 183,444,243 円 (×敷地権割合 5300/530594)
- 建 物 2,715,312 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 (一棟の建物の表示)

所 在 宇治市宇治琵琶 3 番地 1

建物の名称 ハイマート宇治

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宇治琵琶 3 番 1 の 2 0 9

建物の名称 2 0 9 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 5 0 . 1 3 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 宇治市宇治琵琶 3 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 5 1 . 7 9 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 5 3 0 5 9 4 分の 5 3 0 0

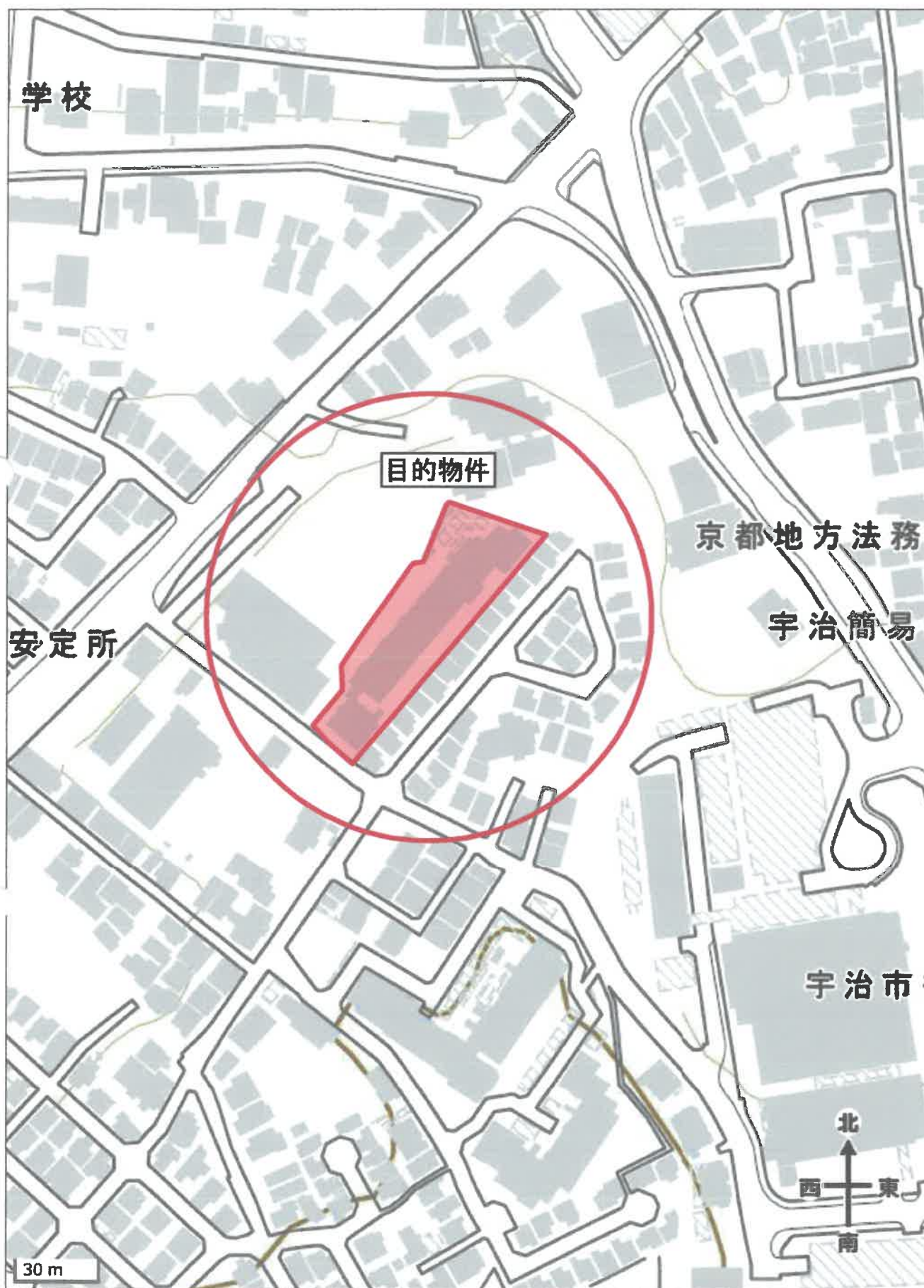
共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1





出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用