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。

令和　８年（ケ）第　　５９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　８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１１月１８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）
1～4	11,340,000 9,072,000	一括	2,268,000	65,467	15,188
1	3,830,000				
2	290,000				
3	4,750,000				
4	2,470,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇治市槇島町目川

　　地　　番　　１１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４１．２９平方メートル

2　所　　在　　宇治市槇島町目川

　　地　　番　　１１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．７１平方メートル

3　所　　在　　宇治市槇島町目川　１１７番地２、１１８番地２

　　家屋　番号　　１１７番２

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　　８１．１７平方メートル
　　２階　　８１．１７平方メートル
　　３階　　２７．９３平方メートル

　　(現況)

　　種　　類　　作業場・寄宿舎

4　所　　在　　宇治市槇島町目川　１１７番地２

　　家屋　番号　　１１７番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　４９．９１平方メートル
　　2階　　４９．９１平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・寄宿舎

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　明　細　書

令和　8年　8月28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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3，4】
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。

令和　８年（ケ）第　　５９号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇治市槇島町目川

　　地　　番　　１１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４１．２９平方メートル

２　所　　在　　宇治市槇島町目川

　　地　　番　　１１８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０．７１平方メートル

３　所　　在　　宇治市槇島町目川　１１７番地２、１１８番地２

　　家屋　番号　　１１７番２

　　種　　類　　作業場

　　構　　造　　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　　１階　　８１．１７平方メートル
　　２階　　８１．１７平方メートル
　　３階　　２７．９３平方メートル

（現況）

　　種　　類　　作業場・寄宿舎

４　所　　在　　宇治市槇島町目川　１１７番地２

　　家屋　番号　　１１７番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　　49．91平方メートル
　　2階　　49．91平方メートル

（現況）

種　　類　　事務所・寄宿舎

令和８年(ケ)第５９号
（物件１～４）
令和８年６月１１日受理
令和８年７月２３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

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　目　録

1　所　　在　宇治市槇島町目川

　　地　　番　１１７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４１．２９平方メートル

2　所　　在　宇治市槇島町目川

　　地　　番　１１８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０．７１平方メートル

3　所　　在　宇治市槇島町目川　１１７番地２、１１８番地２

　　家屋　番号　１１７番２

　　種　　類　作業場

　　構　　造　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　　８１．１７平方メートル
　　２階　　８１．１７平方メートル
　　３階　　２７．９３平方メートル

4　所　　在　宇治市槇島町目川　１１７番地２

　　家屋　番号　１１７番２の２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　　４９．９１平方メートル
　　２階　　４９．９１平方メートル

（土地・建物用）

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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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３
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 ■種　類：作業場・寄宿舎 □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作業場・寄宿舎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

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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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４
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 ■種　類：事務所・寄宿舎 □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事務所・寄宿舎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、南側および東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
2　物件２の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
3　物件３および物件４の建物は、合体しており、一体として利用されている。
4　物件３および物件４の建物は、現行建ぺい率を超過している。
5　物件４の建物の２階南東角に位置するＤＫの上部に屋根裏収納が設置されている。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　物件３の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が作業場・寄宿舎として占有していることが認められる。
2　物件４の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が事務所・寄宿舎として占有していることが認められる。
3　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物件４の建物の休憩室に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
4　よって、本件物件の立入調査時の状況等から、２ページおよび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15日 11：30－11：35	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年7月7日 10：40－11：35	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
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・解錠技術者を同行して臨場した。

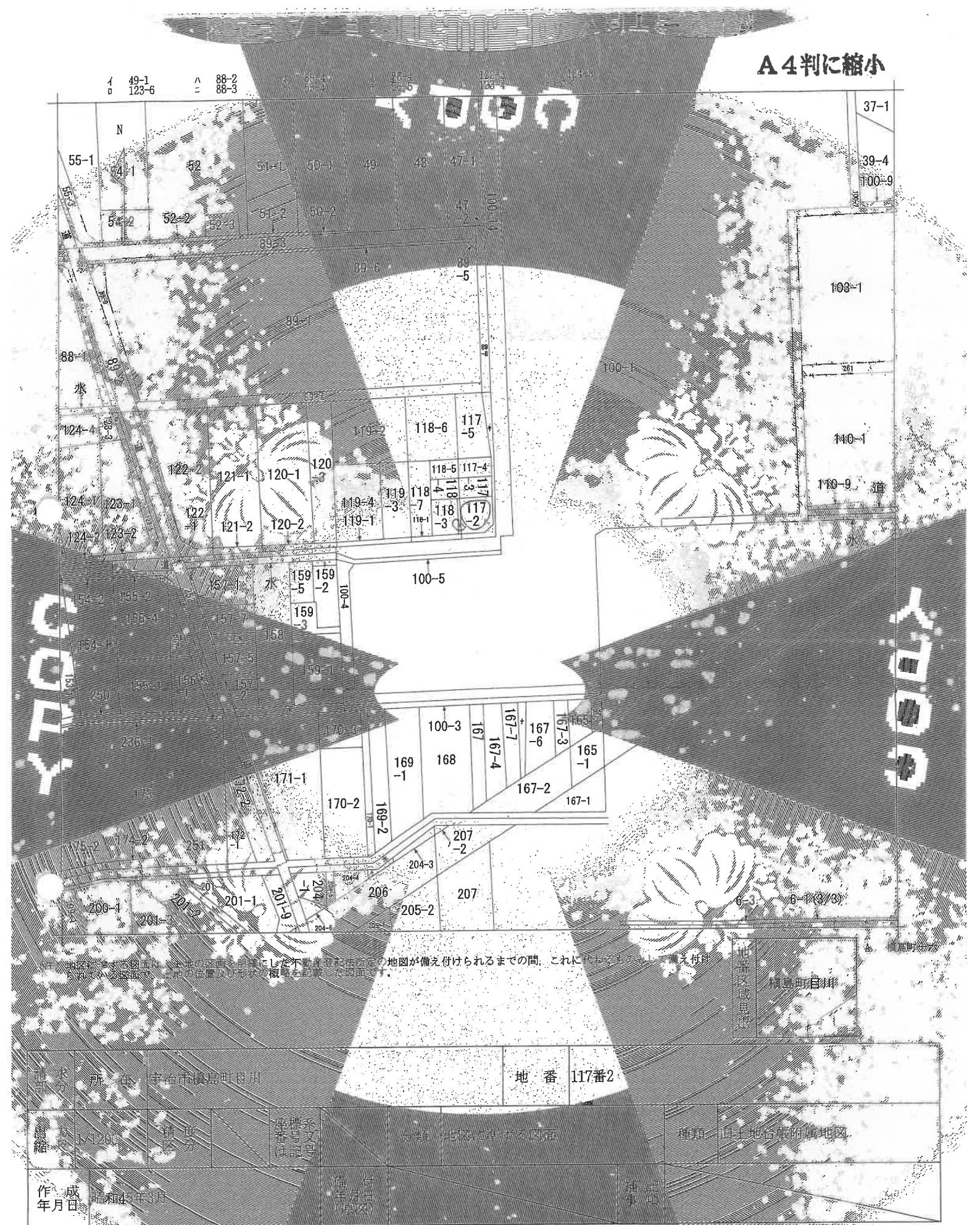
■　令和８年７月７日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、開錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

□　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



この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施行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。

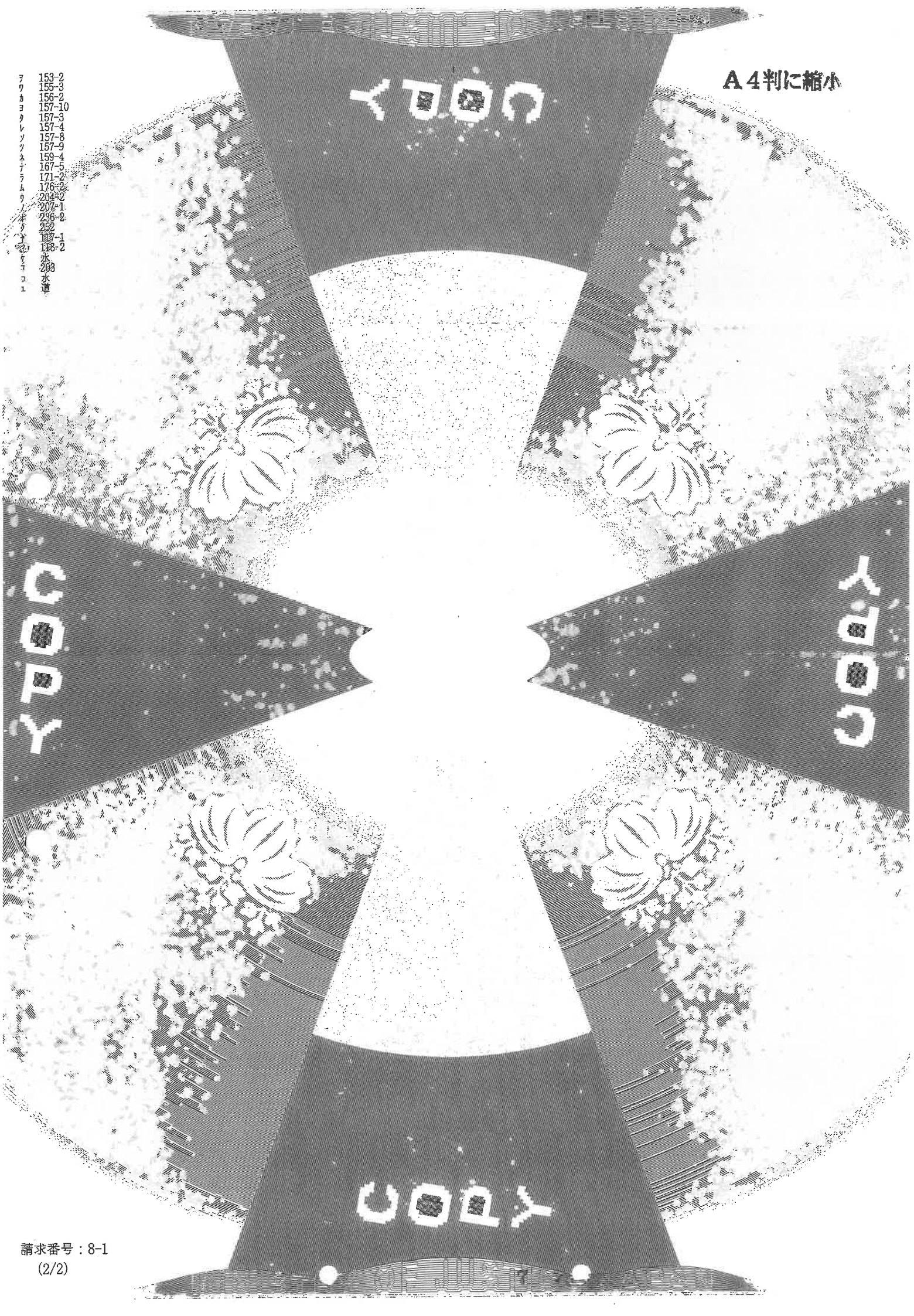
調製	所在	宇治市槇島町目川			地番	117番2	
縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和45年3月				備考		地図に準ずる図面の記号	

槇島町目川 地図番号

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
京都地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：8-1
(1/2)

A４判に縮小



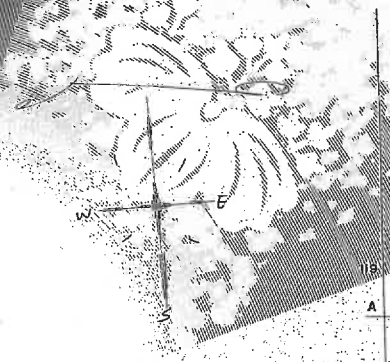
請求番号：8-1
(2/2)

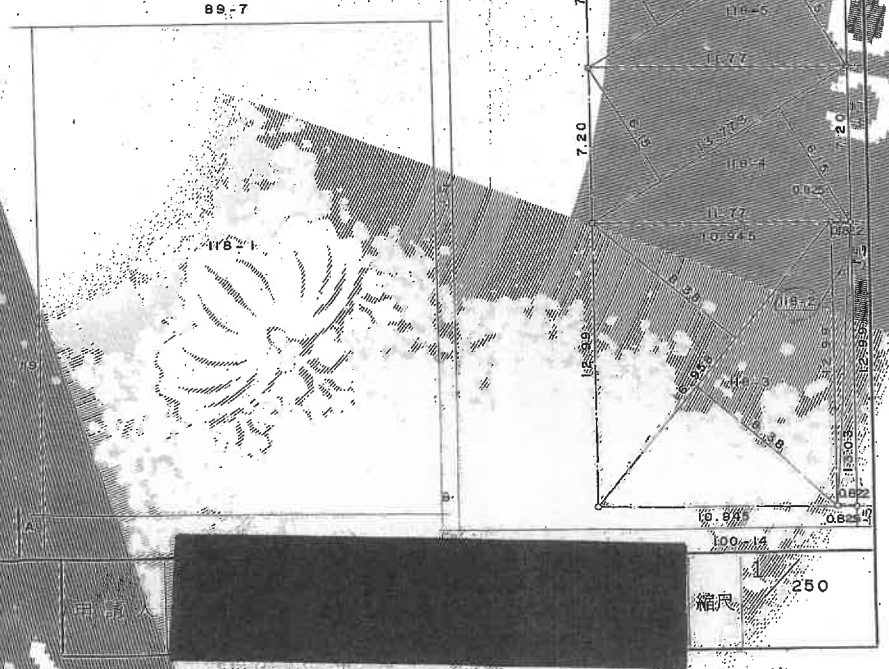
登記年月日：昭和59年1月9日

0165268

地積測量図

地番	118-2，118-3，118-4，118-5，
土地の所在	宇治市槇島町目川





求積表					
地番	大斜	小斜		地積	
118-2	13.03	6.822	6.822 1/2	10 710.6	m²
				3 23	T
118-3	16.958	8.38	8.38 1/2	142 1080	m²
				42 98	T
118-4	13.773	6.15	6.15 1/2	84 7039	m²
				25 62	T
118-5	13.773	6.15	6.15 1/2	84 7039	m²
				25 62	T
118-1	93.72 (10 706 142 1080 + 84 7039 84 7039)			669 5036	m²

作製者 土

昭和59年1月8日 作製

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

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）
令和8年3月12日
京都地方法務局
登記官
COPY

請求番号：8-3

登記年月日：昭和59年1月9日
これは図面に記録されている事項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
京都地方法務局
請求番号：8-2

地積測量図

0165266

地番 117-2, 117-3, 117-4,

土地の所在 宇治市槇島町畑川

求積表					
地番	大斜	小斜		地積	
	17.145	6.61	6.53	257.8608	
	11.61		3.13	24.7293	
117-2				282.5901	
			1/2	141.2950	m²
				4.2.74	
117-3	13.312	6.07	6.07 1/2	80.8038	m²
				24.44	T
117-4	13.312	6.07	6.07 1/2	80.8038	m²
				24.44	T
117-1	694.2-(141.2950)-(80.8038+80.8038)			391.3074	m²

作製者 [redacted]

昭和59年1月9日 作製

[redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

COPY

これは図面に記録されている事項の全部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
京都地方法務局
登記官

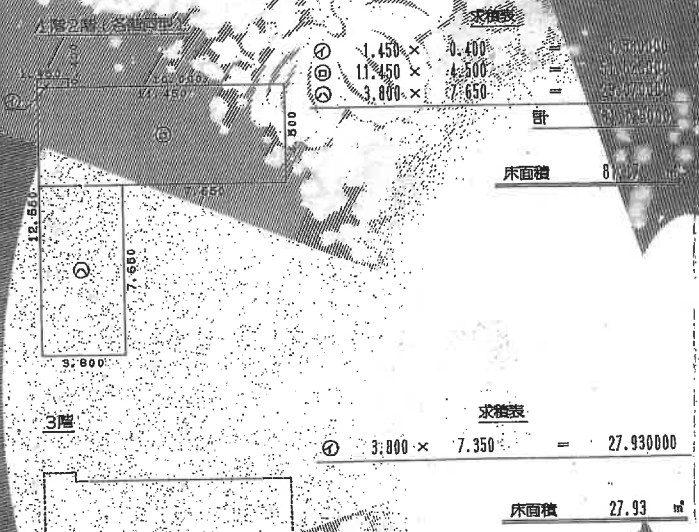
登記年月日：平成17年11月28日

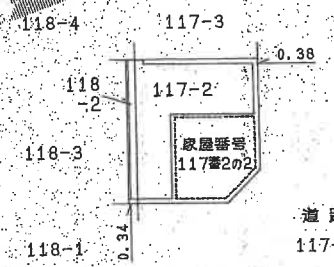
0171201

建物図面
各階平面図

家屋番号　117-2

建物の所在　宇治市槇島町目川117番地2、118番地2





作成者 [redacted]

調製 平成17年11月25日作成

縮尺 1/250

（京都土地家屋調査士会用紙）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成17年11月28日 登記

A4判に縮小

COPY

請求番号：8-4

登記年月日：昭和60年3月19日

0171202

各階平面図

家屋番号	117番2の2
建物の所在	宇治市槇島町目川117番地2

建物図面
各階平面図

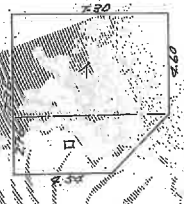
1階



求積表

イ	4.60	X 7.30	=	33.5800
ロ	(4.54 + 7.30)	X 2.76 / 2	=	16.3392
		合計		49.9192
		床面積		49.91 ㎡

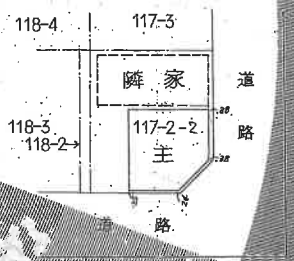
2階



求積表

イ	4.60	X 7.30	=	33.5800
ロ	(4.54 + 7.30)	X 2.76 / 2	=	16.3392
		合計		49.9192
		床面積		49.91 ㎡





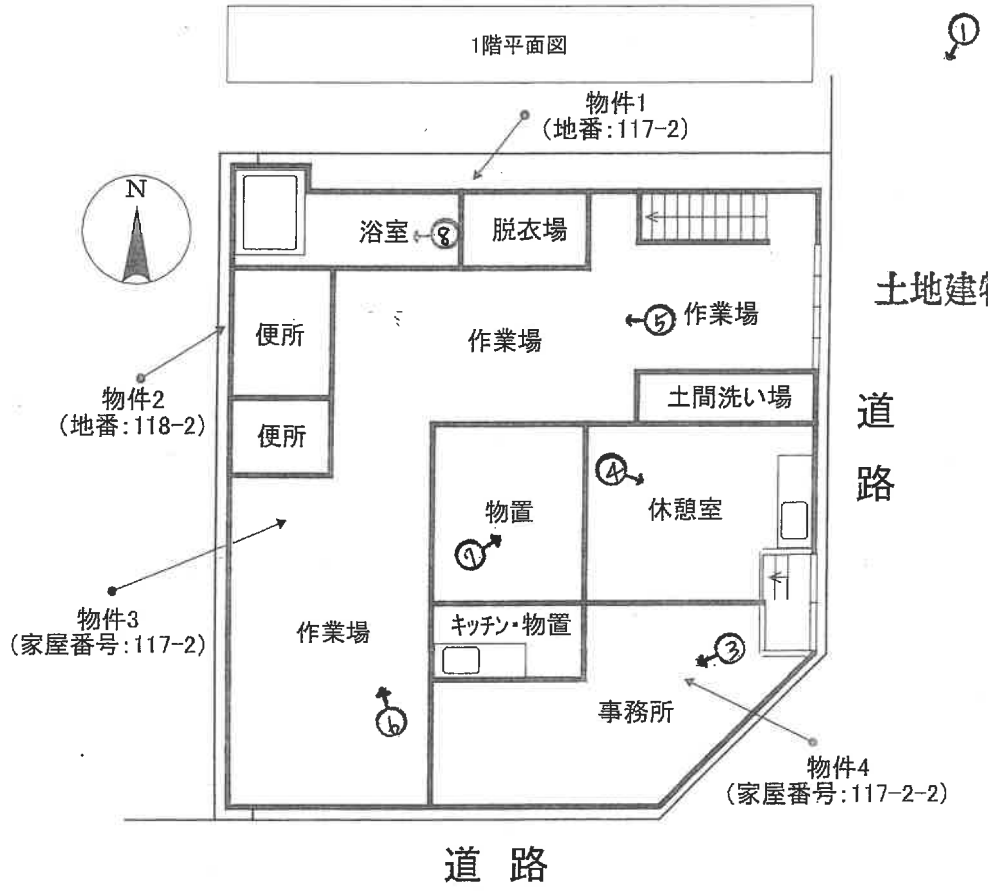
作製者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

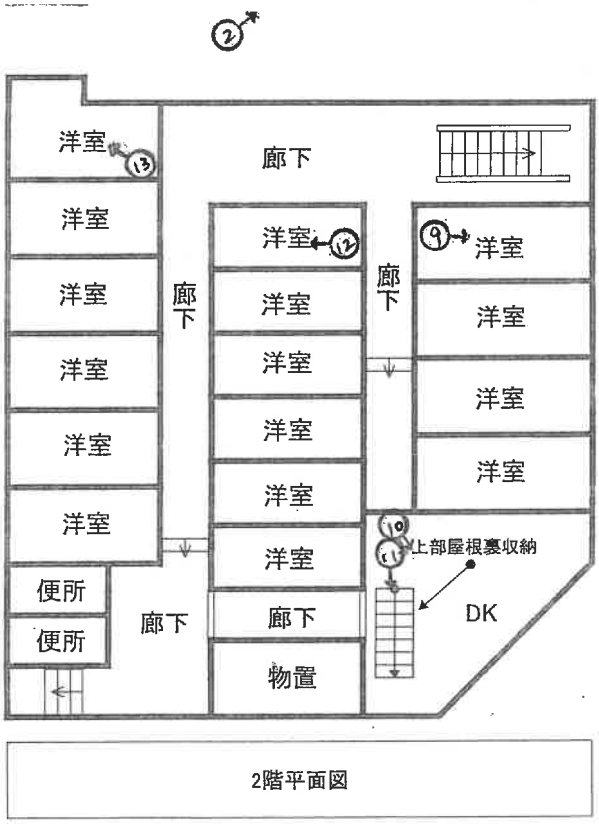
これは図面に記録されている事項全部を証明した書面である。
（京都地方法務局宇治支局管轄）
令和8年3月12日
京都地方法務局
登記官 [redacted]

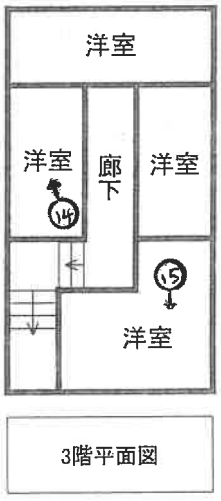
請求番号：8-5

建物見取図



土地建物位置関係図





写真撮影位置方向

物件3，4



1



2

3



4



5



6



7



8



9



10





11 屋根裏収納内部



12

13



14



15



令和 8 年 （ケ）第 59 号

令 和 8 年 7 月 7 日 現地調査
令 和 8 年 7 月 8 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　11,340,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　3,830,000　　円	
物件２（土地）	金　　290,000　　円	
物件３（建物）	金　　4,750,000　　円	
物件４（建物）	金　　2,470,000　　円	

１　一括価格は，物件１～４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の内訳価格は物件３，４のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件３，４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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 作業場・寄宿舎
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 事務所・寄宿舎
番号	特　記　事　項		
	・物件3，4の建物は一体として利用されている。		

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 ）

位置・交通	近鉄京都線「　　向島　　」駅の　南東方　・　道路距離約　1300　m （付属資料「位置図」参照）	
付近の状況	工場、事業所等が見られる工業地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60 % 200 % なし なし
画地条件	間口　約13.0　m, 奥行約　12　mの　概長方形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約　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　） その他、南側幅員約5.0mの市道（建築基準法第42条1項1号道路）に接する。	
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　（ﾌﾟﾛﾊﾟﾝｶﾞｽ使用） 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	・特になし	

2　建物の概況及び利用状況　　（物件　　3　）

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59年11月18日　新築 経　過　年　数　:　約　　42　　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・鉄骨造 屋　根　:亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　:吹付　等 内　壁　:ボード・クロス　等 天　井　:ボード・クロス　等 床　:土間、板貼り　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:　作業場・寄宿舎 間取り:　（付属資料「建物見取図」のとおり）
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	・物件3（建物）は物件4（建物）と合体し、一体として利用されている。 ・物件3、物件4の建物は現行建ぺい率を超過している。

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　4　）

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60年3月15日　新築 経　過　年　数　:　約　　41　　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 屋　根　:亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁　:吹付　等 内　壁　:ボード・クロス　等 天　井　:ボード・クロス　等 床　　:シート貼り、板貼り　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:　事務所・寄宿舎 間取り:　（付属資料「建物見取図」のとおり）
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	・物件4（建物）は物件3（建物）と合体し、一体として利用されている。 ・物件4（建物）の2階南東角に位置するDKの上部に屋根裏収納が設置されている。

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、2)

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	持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	116,000	1.03	141.29	0.90	1.00	15,190,000
2	116,000	1.03	10.71	0.90	1.00	1,150,000

(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)

地価調査　　宇治　　(府) 9-1

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/㎡)
121,000	×	108/100	×	100/100	×	100/113	=	116,000

◇ 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 :　なし　(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
100/103	×	100/100	×	100/110	×	100/100	=	100/113

イ個 別 格 差 :　角地 等　(1.03)

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3、4)

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	195,000	190.27	0.03	1,110,000
4	185,000	99.82	0.03	550,000
計				1,660,000

ウ　現価率

耐用年数に基づく方法と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	15,190,000	60%	法定地上権	9,110,000
2	1,150,000	60%	法定地上権	690,000
				9,800,000

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	15,190,000	-9,110,000		90%	70%	3,830,000
2	1,150,000	-690,000		90%	70%	290,000
3	1,110,000	＋6,430,000	100%	90%	70%	4,750,000
4	550,000	＋3,370,000	100%	90%	70%	2,470,000
一括価格(合計)						11,340,000

イ　土地利用権等価格の控除及び加算:　物件3，4(建物)につき、現況一体として利用されている点に鑑み、土地利用権等価格の合計額を物件3，4の延べ床面積割合で按分した。

物件3の加算額:9,800,000円×190.27㎡÷(190.27㎡+99.82㎡)≒6,430,000円

物件4の加算額:9,800,000円×99.82㎡÷(190.27㎡+99.82㎡)≒3,370,000円

ウ　占有減価修正:　修正の必要がない。

エ　市場性修正:　物件3，4(建物)につき、建ぺい率を超過している点、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　　地価調査基準地　　（ 宇治(府)9-1 ）

所　　在：　宇治市槇島町目川12番2

価　　格：　　121,000　　円/㎡

位　　置：　　近鉄京都 線「 向島 」駅 の　 南東　 方, 道路距離約　　1 km

価 格 時 点：　　令和7年7月1日

地　　積：　　1233　 ㎡

供給処理施設：　水道, ガス, 下水有

接 面 街 路：　 北方　 10.8 m　　市道

用 途 指 定 等：　工業地域　　（建ぺい率 60 %, 容積率 200 %）

地 域 の 概 要：　中小規模の工場等が建ち並ぶ工業地域

2 固定資産税評価額　（令和　7 年度）

物件1(土地)：　　8,579,411　円

物件2(土地)：　　650,332　円

物件3(建物)：　　1,854,086　円

物件4(建物)：　　1,422,829　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　8年（ケ）第　　59号

物　件　目　録

1　所　　在　宇治市槇島町目川

　　地　　番　１１７番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１４１．２９平方メートル

2　所　　在　宇治市槇島町目川

　　地　　番　１１８番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０．７１平方メートル

3　所　　在　宇治市槇島町目川　１１７番地２、１１８番地２

　　家屋　番号　１１７番２

　　種　　類　作業場

　　構　　造　木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺３階建

　　床　面　積　１階　　８１．１７平方メートル
　　２階　　８１．１７平方メートル
　　３階　　２７．９３平方メートル

4　所　　在　宇治市槇島町目川　１１７番地２

　　家屋　番号　１１７番２の２

　　種　　類　居宅

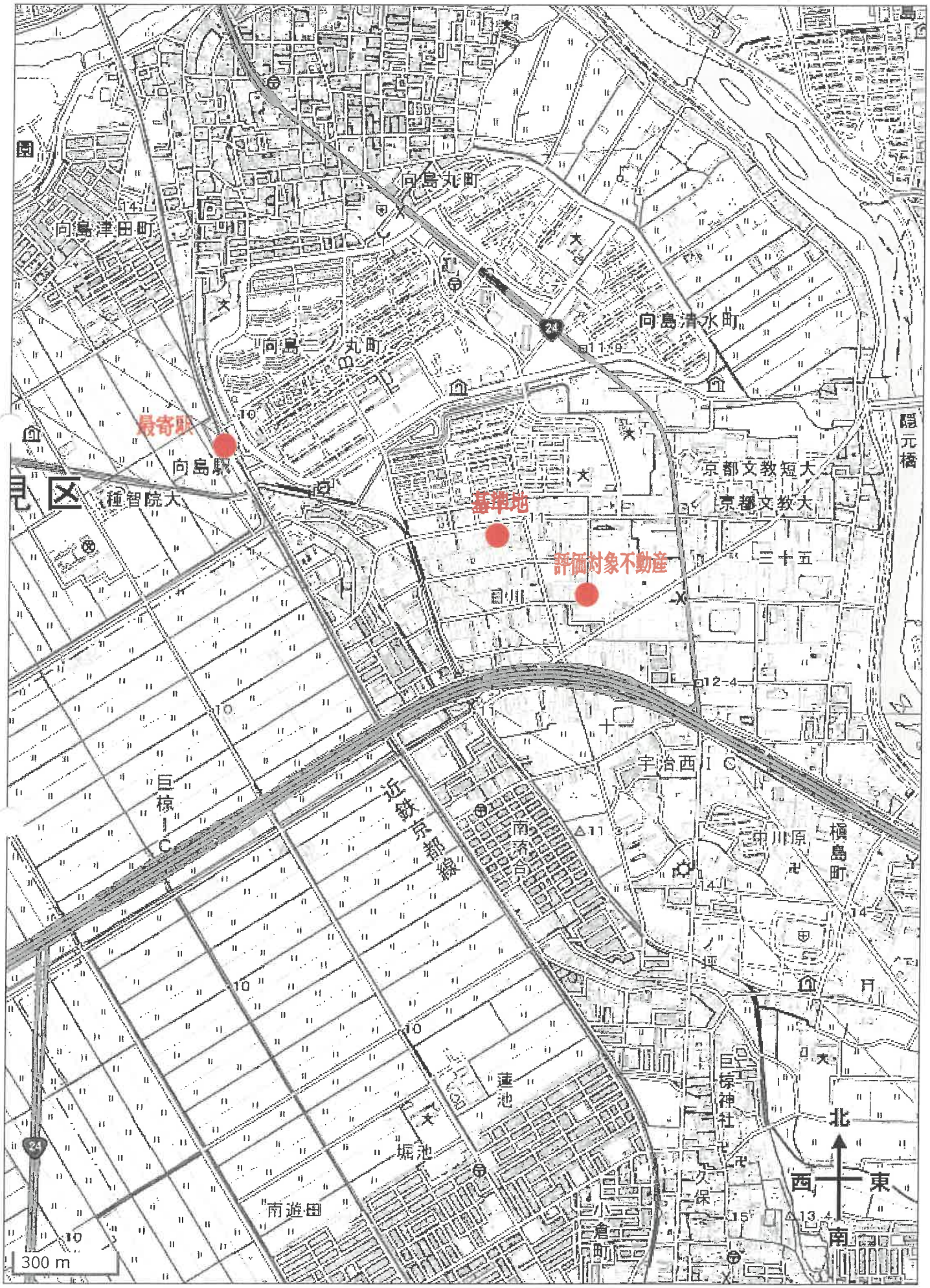
　　構　　造　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　１階　　４９．９１平方メートル
　　２階　　４９．９１平方メートル

地理院地図
GSI Maps

目的物件の位置図

【地理院地図を加工して利用】



地理院地図
GSI Maps

付　近　地　図

【地理院地図を加工して利用】

