

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。陳述書下部の「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 7年 6月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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 7年 7月 3日から 令和 7年 7月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7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 7年 8月 1日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 7月25日 午前10時00分から 令和 7年 7月25日 午前11時00分まで
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 7年 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7	1,910,000 1,528,000	一括	382,000	22,544	0
1	250,000				
2	320,000				
3	160,000				
4	40,000				
5	440,000				
6	630,000				
7	70,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 18 番 4
 地 目 宅地
 地 積 61.91 平方メートル

2 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 18 番 2
 地 目 宅地
 地 積 42.97 平方メートル

(現況)

地 積 約 79.05 平方メートル

3 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 20 番 1
 地 目 宅地
 地 積 39.90 平方メートル

4 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 80 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 16 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 18 番地 4

家屋 番号 18 番 4

種 類 居宅・物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 42.68 平方メートル
2 階 42.68 平方メートル

6 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 20 番地

家屋 番号 20 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.00 平方メートル

7 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 80 番地 1

家屋 番号 80 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 8.95 平方メートル
2 階 8.95 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月21日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5～7】

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 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 18 番 4
 地 目 宅地
 地 積 61.91 平方メートル

- 2 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 18 番 2
 地 目 宅地
 地 積 42.97 平方メートル
 (現況)
 地 積 約 79.05 平方メートル

- 3 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 20 番 1
 地 目 宅地
 地 積 39.90 平方メートル

- 4 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡
 地 番 80 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 16 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地



物 件 目 録

5 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 18 番地 4

家屋 番号 18 番 4

種 類 居宅・物置

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 42.68 平方メートル
2 階 42.68 平方メートル

6 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 20 番地

家屋 番号 20 番

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.00 平方メートル

7 所 在 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 80 番地 1

家屋 番号 80 番 1

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 8.95 平方メートル
2 階 8.95 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 11 号
(物件 1 乃至 7)
令和 7 年 2 月 18 日受理
令和 7 年 4 月 7 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 | 所 | 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 | 番 | 18番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 61.91平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 | 番 | 18番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 42.97平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 | 番 | 20番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.90平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 | 番 | 80番1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 16平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 18番地4 |
| | 家屋 | 番号 | 18番4 |
| | 種 | 類 | 居宅・物置 |
| | 構 | 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1 階	42.68 平方メートル
	2 階	42.68 平方メートル
6 所 在	綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 20 番地	
家屋 番号	20 番	
種 類	居宅	
構 造	木造スレート葺平家建	
床 面 積	57.00 平方メートル	
7 所 在	綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 80 番地 1	
家屋 番号	80 番 1	
種 類	倉庫	
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建	
床 面 積	1 階	8.95 平方メートル
	2 階	8.95 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件5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5		
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 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅・物置 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 2、3		
現況地目	☒ 宅地(物件 2、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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件 6 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 6		
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 { 種類: ☐ ある { 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 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

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 4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 4) ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記物件 7 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 7		
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 { 種類： ☐ ある { 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 倉庫 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

1 本件各土地

- (1) 宇治田原町建設環境課により、物件1土地、物件2土地及び物件3土地（以下「本件土地」という。）を一体とした地籍調査成果図面が作成されており、本件土地の周囲に境界点を表示するプレート等が設置されている。
- (2) 現地において、本件各土地の境界は判然としない。
- (3) 物件2土地には地積測量図が存在しないが、上記地籍調査成果図面の本件土地の地積（物件1土地、物件2土地及び物件3土地の地積合計）180.86㎡から物件1土地及び物件3土地の各地積測量図の地積合計101.81㎡を控除した約79.05㎡を物件2土地の地積と認定した。
- (4) 本件土地は南東側及び西側で建築基準法上の道路（町道）に接しているが、南東側にはコンクリートブロック塀が設置されている。
- (5) 宇治田原町建設環境課により、物件4土地の地籍調査成果図面が作成されており、物件4土地の周囲に境界点を表示するプレート等が設置されている。
- (6) 物件4土地は公簿上は雑種地であるが宅地と認定した。
- (7) 上記(5)のプレート等を物件4土地の境界とすると、物件7建物の東側がわずかに東側隣地に越境している可能性がある。
- (8) 物件4土地に自動販売機が置かれている。

2 本件各建物

- (1) 固定資産評価証明書によると、物件5建物の評価床面積86.80㎡であり、物件6建物の評価床面積は58.20㎡であり、物件7建物の評価床面積は17.40㎡である。
- (2) 物件6建物には床のたわみが複数箇所を確認できる。
- (3) 物件5建物、物件6建物及び物件7建物（以下「本件各建物」という。）には経年相応の劣化が見られる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 本件各建物は私が使用しています。 本件各建物を誰にも貸していません。 2 物件6建物のトイレの床が傷んでいますが、外観からは分かりません。 その他にも本件各建物は築年数が古いので、ところどころ傷んでいると思います。 3 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。

(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、土地建物位置関係図、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所有者であった。
- 3 所有者が物件5建物を居宅・物置として使用し、物件6建物を居宅として使用し、物件7建物を倉庫として使用し、それぞれ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、3ページから5ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 2月26日 12:30-12:40	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
7年 2月26日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 3月10日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年 3月19日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
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 7年 3月19日

所有者は外出する必要があったので、立会人を立ち合わせ、物件5建物及び物件6建物内に立ち入った。

物件7建物2階の鍵が破損する恐れがあったので、解錠技術者に解錠させた。

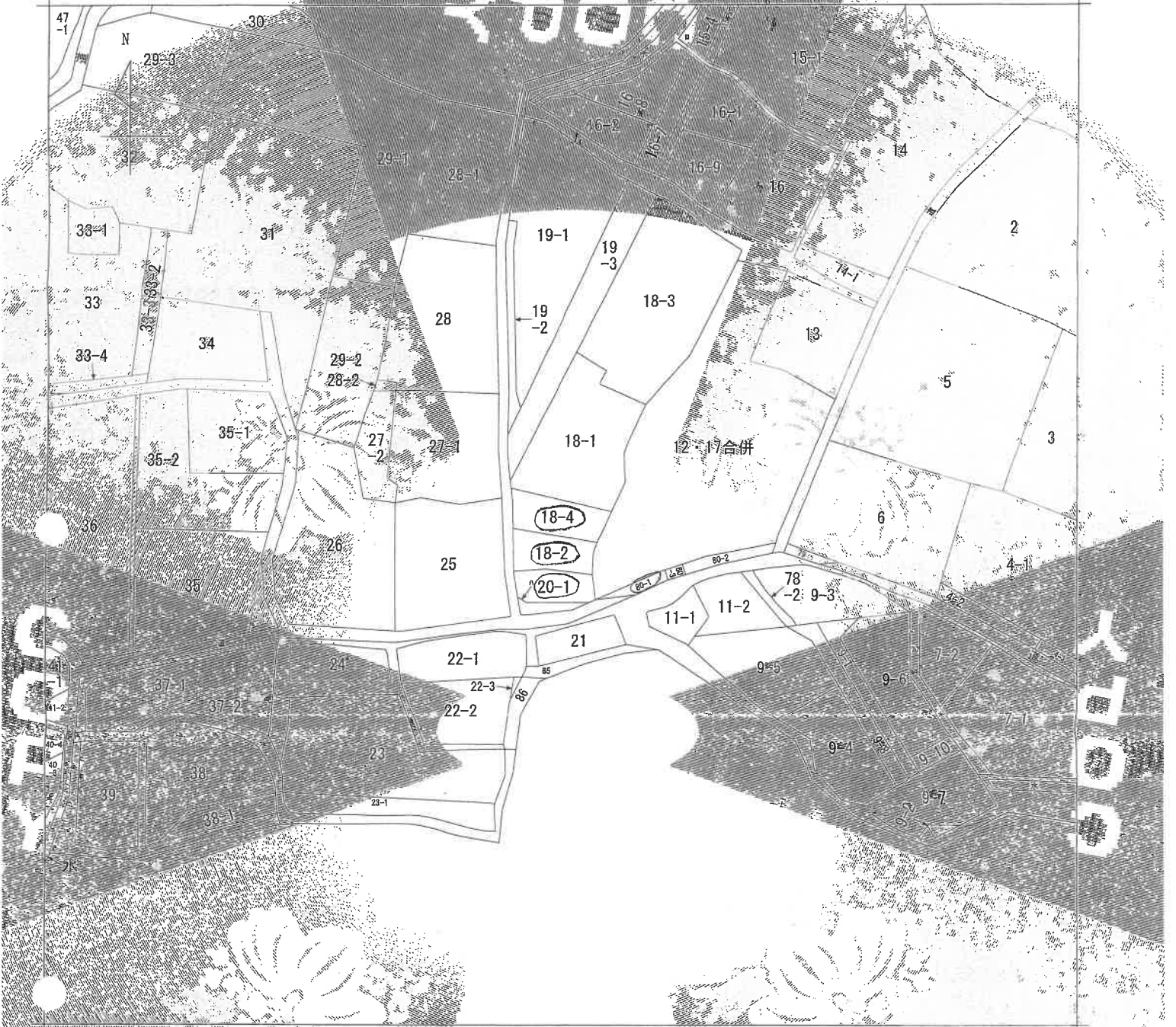
☐ 令和 年 月 日

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

1 16-6
15-3

2 20-2
水



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	滋賀県宇治田原町太字立川小字平岡				地番	18番4	
出力縮小	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	種類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	補正年月日(原図)			補記事項				

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。

令和7年1月8日
京都地方方法務局宇治支局

地図整理番号：M16319
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和47年3月18日

これは図面に記録されている内容が正確であることを
令和7年1月8日 京都地方法務局 登記官

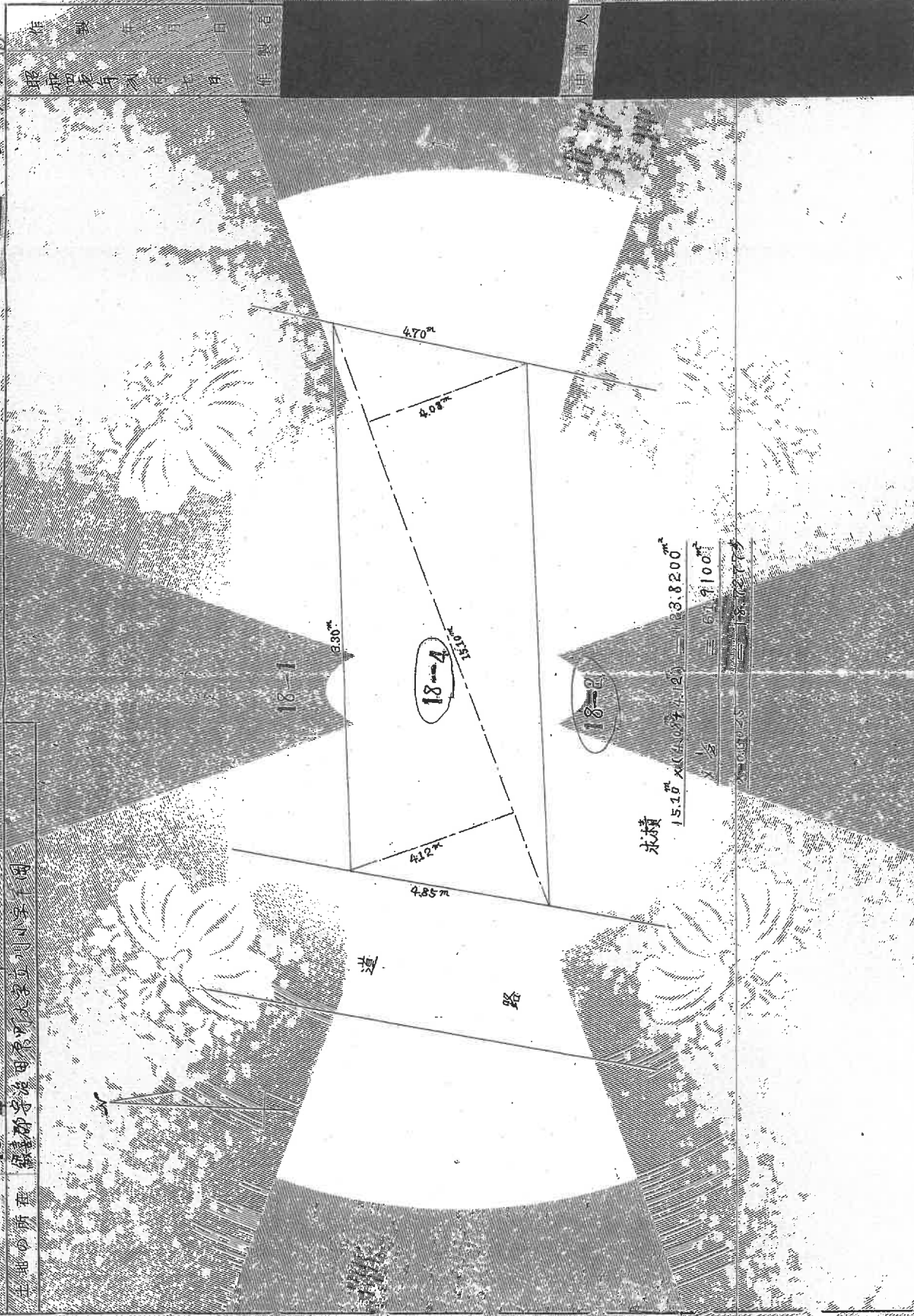
登記官

地番 18-4
土地の所在 京都府守田郡中伏見町小字千岡

地積測量図

0347732

A4判に縮小



（この図は地籍調査成果に基づき、地籍調査成果を基に作成されたものである。）

地図整理番号：M16320

これは図面に記録
令和7年1月8日

京都地方法務局 土台立図

10 へん

土地
地積
所測
在量
區區

20-1, 20-2

綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡

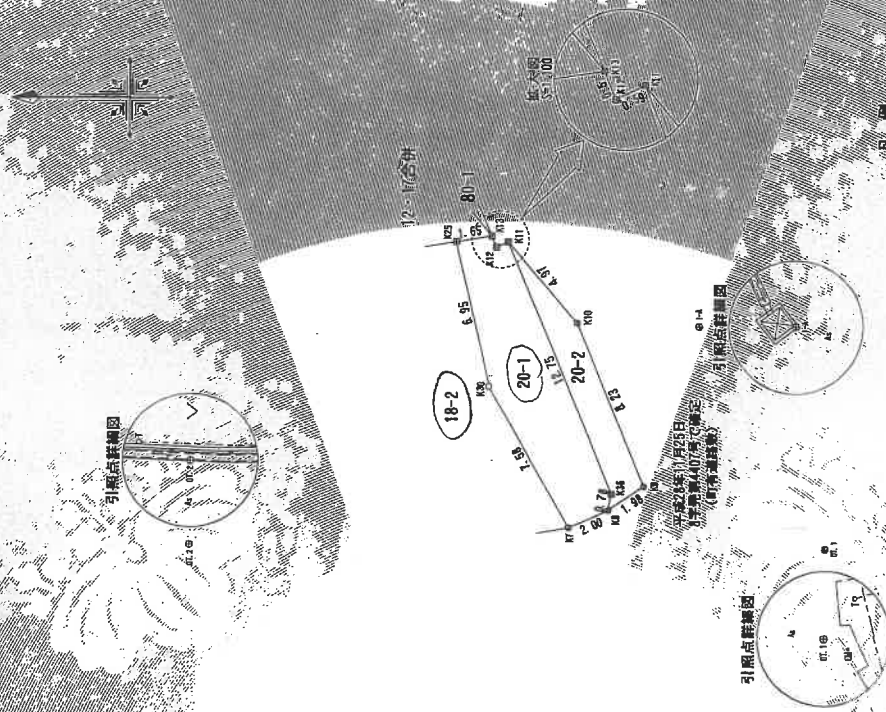
A4判に縮小

[illegible]

地 名	20-2		$\bar{Y}_{n+1}$	$\bar{Y}_{n+1} - \bar{Y}_{n-1}$	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$X_{n+1} - \bar{Y}_{n+1}$
	$\bar{X}_n$	$\bar{X}_{n-1}$				
K8	-126946.727	-126932.784	0.361	-45827.75697		
K9	-126948.361	-12021.655	8.758	-111118.1274698		
K10	-126945.255	-12014.029	11.455	-1454157.836025		
K11	-126942.075	-12010.200	-7.987	1013886.335025		
K36	-126946.888	-12022.016	-12.537	1697880.479256		
			合 计	-32.577829		
			合 计	面 积	16.2389145	
			换	亩	16.23	

總合計面積	56.1929265 m ²
-------	---------------------------

引照点	備考	X座標	Y座標
I-A 金風坂		-126950.873	-12014.198
O.T. 1 金風坂		-126956.747	-12024.585
T. 2 金風坂		-126927.340	-12024.409

[illegible]

凡例

田 プラスチック資
④ 金網紙
☒ 金網フレーム
① ポイント

測量年月日 平成28年10月29日

者成作

縮尺

四

縮尺

250

地区整理番号: MI6321

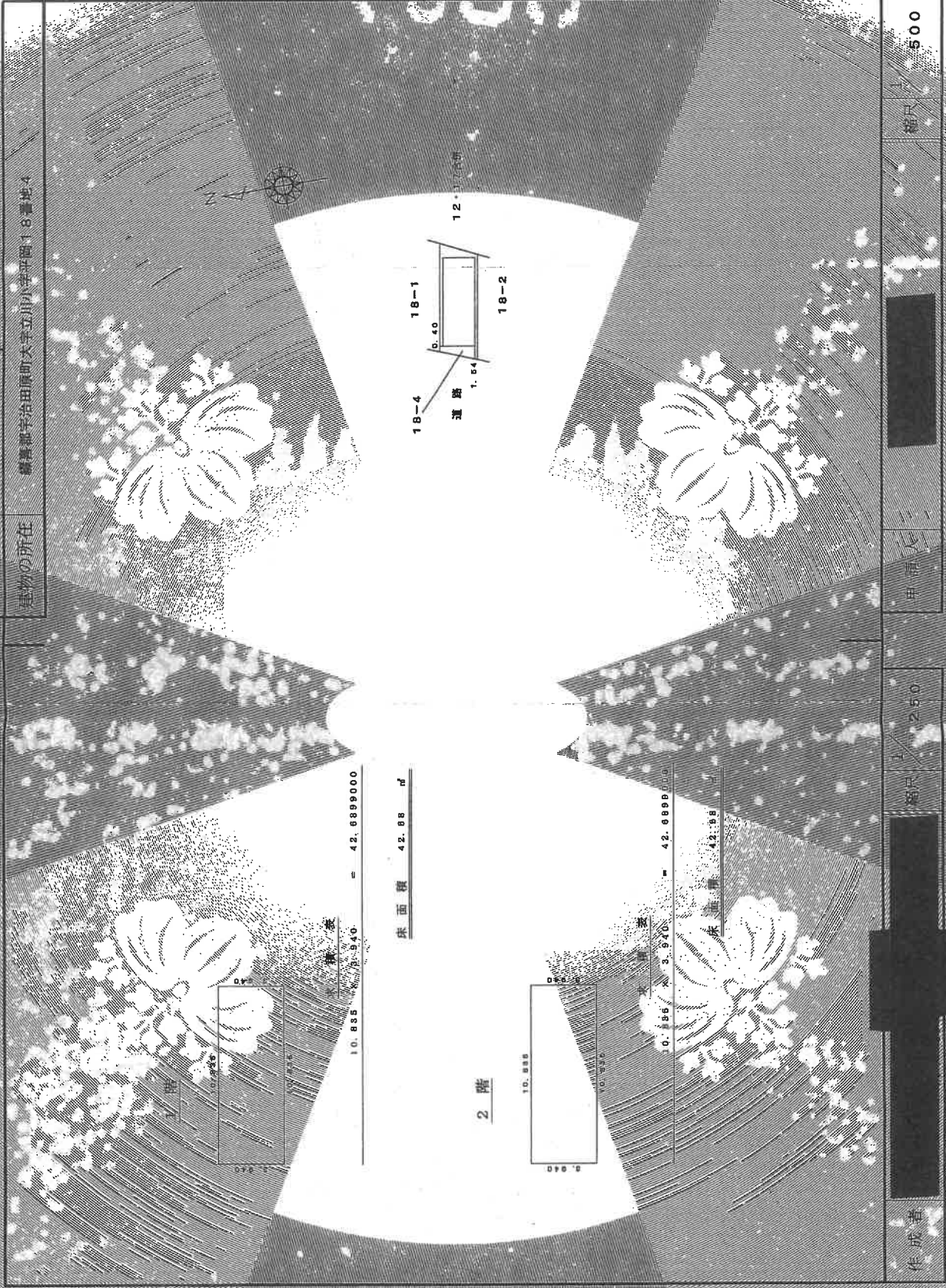
登記年月日 平成30年10月25日

これは図面に記録されている内容と必ずしも一致しない場合があります。
令和7年1月8日 京都地方建設局建築課

建物図面
各階平面図

家屋番号 18番4

建物の所在 綾高郡宇治田原町大字立川小字平岡18番地4



(床面積)

作成者

250

申請人

500

地図整理番号: M16322

A4判に縮小

登記年月日：昭和47年9月10日

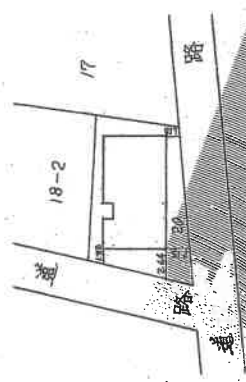
0348406

建物台帳図面図

水電番	59
住所	京都府京都市中京区木下町20

作	年	月	日	作	人
昭和47	年	9	月	2	日

149.99



表積表

部	タ	子	コ	集	積
	5.66	0.31	38.5846		
	0.97	1.385	58.85		
合計			67.0745		
面積					57.007

縮 1/200 1/500

これは図面に記載されていふ内容と記載した通りである
令和7年1月8日 京都地方法務局

地図整理番号：M16323

登記年月日 平成30年1月6日

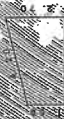
これは図面に記載されている内容と一致しないものがある
令和7年1月8日 京都地方建設局 登記

建物図面図

80番1

建物の所在 桐喜郡宇治田原町大字立印小字平岡 80番地1

1階

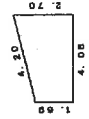


床面積

2.0604
= 6.8952
計 8.9656

床面積 8.96 m²

2階

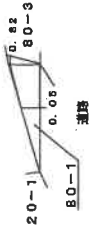


床面積

2.0604
= 6.8952
計 8.9656

床面積 8.96 m²

12・17合併



道路

作成者

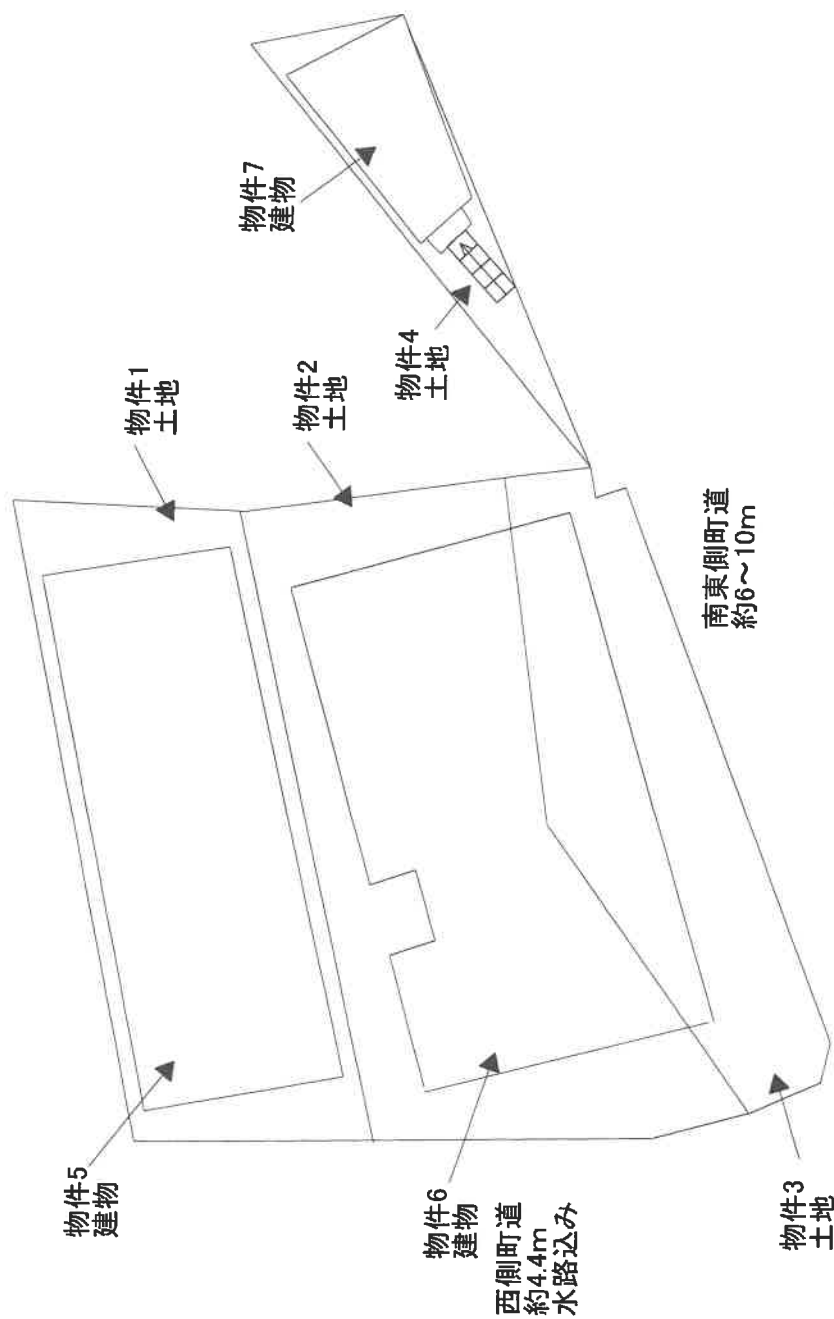
5月 8日

申請人

5月 8日

5月 8日

土地建物位置関係図

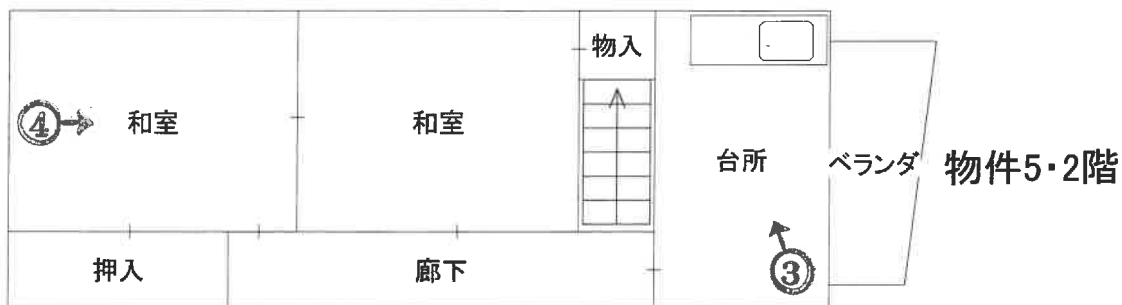
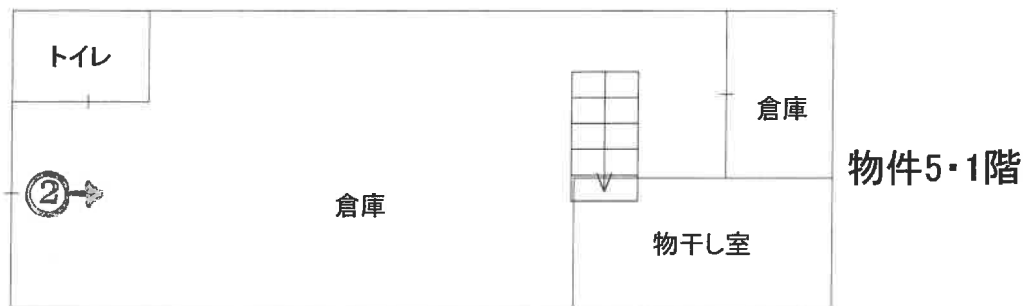


(写真撮影位置方向)



令和7年(ケ)第11号

建物見取図



(↑ 写真撮影位置方向)

令和7年(ケ)第11号・物件5,6,7

1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 11 号
物件1~7号
令和 7 年 3 月 19 日 現地調査
令和 7 年 4 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

西井雅志

第1 評価額

一 括 価 格			
金		1,910,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	250,000	円
物件2（土地）	金	320,000	円
物件3（土地）	金	160,000	円
物件4（土地）	金	40,000	円
物件5（建物）	金	440,000	円
物件6（建物）	金	630,000	円
物件7（建物）	金	70,000	円

- 1 一括価格は、物件1～7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、3、4の内訳価格は物件5、6、7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1、2、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 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」	約79.05㎡
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	宅地
5	所 家屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所 家屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
7	所 家屋 種 構 床 面 在 番 号 類 造 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
2	物件2の地積については宇治田原町建設環境課の作成した地籍調査成果図面(物件1、2、3の合計地積180.86㎡)から、物件1、物件3の地積測量成果面積を控除した79.05㎡と判定した。		
4	物件4の地目については、建物が建っていることから宅地と判断した。		

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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「山城青谷」駅の北東方・道路距離約 8.3 km 最寄バス停「岩山」の南方 300m (徒歩 約 4分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅のほか農家住宅が見られる郊外の住宅地域	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60 % 200 % なし ※宇治田原町快適・安全な環境づくり条例及び施行規則により 1区画の面積は165㎡以上 建築物の外壁から道路境界線までの距離は1m以上 建築物の高さは地盤面から15m以下
画 地 条 件	物件1、2、3は南側間口約12.8m、奥行約14mの長方形地 物件4は南側間口約10.1m、奥行約3.2mの三角形地 宇治田原町地籍調査成果・閲覧図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 6～10m 町道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 西側幅員 約 4.4 m(側溝込み) に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 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 (プロパンガス使用) 下水道: あり (ただし前面道路に配管あるも引込みなし) (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、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	物件2土地は法務局備え付けの地積測量図はないが、宇治田原町作成地籍調査成果・閲覧図をもとに、約79.05㎡と判断した。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。 物件6建物は物件2、3土地上に建っている。 物件7建物の東側が僅かに東側隣接地に越境している可能性がある。 物件4土地上に自動販売機が置かれている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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52年2月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 48 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：かわらぶき 外 壁：ボード等 内 壁：クロス、板等 天 井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、ガス、給排水設備 そ の 他：
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・物置 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	劣る
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。 物件5(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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47年6月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 53 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 ： 木造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード、吹付等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： 板張り、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ：
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	劣る
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。 物件6(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 物件6(建物)は物件2、3土地上に建っている。 物件6(建物)は床のたわみが複数箇所を確認できる。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

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63年不詳 新築 経 過 年 数 ： 約 37 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：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード等 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：電気 そ の 他：
床面積(現況)	第3項目の物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 倉庫 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	劣る
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。 物件7(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 物件7の建物の南東角の一部が隣接地にはみ出している可能性がある。

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1～4）

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	22,800	1.03	61.91	0.70	1,020,000
2	22,800	1.03	79.05	0.70	1,300,000
3	22,800	1.03	39.90	0.70	660,000
4	22,800	0.70	16.00	0.70	180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 宇治田原 -2

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/㎡)
 $33,600 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/143 = 22,800$

◇ 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
 $100/100 \times 100/110 \times 100/130 \times 100/100 = 100/143$

イ 個別格差： 物件1、2、3は角地 (1.03)

物件4は不整形 (0.70)

ウ 地 積： 物件1、3、4は登記数量。物件2は概測数量。

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5～7）

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
5	150,000	85.36	0.03	380,000
6	180,000	57.00	0.03	310,000
7	90,000	17.90	0.03	50,000
計				740,000

イ 現況延床面積

建物の各面積は公簿数量によった。

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	1,020,000	50%	法定地上権	510,000
2	1,300,000	50%	法定地上権	650,000
3	660,000	50%	法定地上権	330,000
4	180,000	50%	法定地上権	90,000

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	1,020,000	-510,000		70%	70%	250,000
2	1,300,000	-650,000		70%	70%	320,000
3	660,000	-330,000		70%	70%	160,000
4	180,000	-90,000		70%	70%	40,000
5	380,000	510,000	100%	70%	70%	440,000
6	310,000	980,000	100%	70%	70%	630,000
7	50,000	90,000	100%	70%	70%	70,000
一 括 価 格 (合計)						1,910,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市街地の郊外部に位置し、市場が限定的と判断され、さらに非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 地価公示標準地 (宇治田原-2)
所 在 : 宇治田原町大字荒木小字立川24番25
価 格 : 33,600 円/㎡
位 置 : JR奈良線「山城青谷」駅の北西方、道路距離約 7.7 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 121 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅に農地等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 1,290,204 円
物件2(土地): 895,494 円
物件3(土地): 831,516 円
物件4(土地): 1,120 円
物件5(建物): 583,426 円
物件6(建物): 430,773 円
物件7(建物): 92,365 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 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 番 | 18 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.91 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 番 | 18 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.97 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 番 | 20 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.90 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 |
| | 地 番 | 80 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 16 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 18 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 18 番 4 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	42.68平方メートル
	2階	42.68平方メートル
6 所 在	綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 20番地	
家屋 番号	20番	
種 類	居宅	
構 造	木造スレート葺平家建	
床 面 積	57.00平方メートル	
7 所 在	綴喜郡宇治田原町大字立川小字平岡 80番地1	
家屋 番号	80番1	
種 類	倉庫	
構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建	
床 面 積	1階	8.95平方メートル
	2階	8.95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

第2図 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