

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「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 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 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	8,630,000 6,904,000		1,726,000	57,166	11,348
備考					



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 宇治市大久保町平盛 104番地2

建物の名称 ライオンズマンション宇治大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町平盛 104番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.76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 宇治市大久保町平盛 104番2

地 目 宅地

地 積 2664.60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 494941分の6206



物 件 明 細 書

令和 7年 4月25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】

有限会社ゲインネットワークサポートが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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 宇治市大久保町平盛 104番地2

建物の名称 ライオンズマンション宇治大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町平盛 104番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.76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 宇治市大久保町平盛 104番2

地 目 宅地

地 積 2664.60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 494941分の6206



令和 7 年 (ケ) 第 10 号
(物件 1)
令和 7 年 2 月 18 日受理
令和 7 年 4 月 14 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 宇治市大久保町平盛 104 番地 2

建物の名称 ライオンズマンション宇治大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町平盛 104 番 2 の 310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 57.76 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 宇治市大久保町平盛 104 番 2

地 目 宅地

地 積 2664.60 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 494941 分の 6206



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)	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり (月額) 管理費 4,900円 修繕積立金 10,240円 駐車場使用料 11,000円 水道料金 (実費)	令和 7年 3月10日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R 6年10月分～R 7年 3月分 計 156,840円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社大京アステージ京都支店	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■有限会社ゲインネットワークサポート	
占有状況		□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■所有者 (占有者の代表者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占有権原		■賃借権 □使用借権 □	
占有開始時期		平成21年頃	
最初の契約等	契約日	平成21年頃	
	期間	平成21年頃から 1年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ■自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	令和 7年頃から 1年間 □期間の定めなし	
	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金15万円 (毎月末日限り、当月分支払) □前払 () 分 円) □相殺 () 分 円)	
敷金・保証金		■ない □ある (□敷金 () 円 □保証金 () 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		1 月額賃料には駐車場使用料及び水道料金が含まれる。 2 契約期間は1年間で、自動更新される。	
執行官の意見		□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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3階に位置しており、南側にバルコニーが存在する。
- (2) 事務机、事務椅子、ホワイトボード、プリンター、ロッカーなどが置かれており、居室を事務室として使用していると思われる。
- (3) 固定資産課税証明書によると、本件建物の課税床面積は63.50㎡である。
- (4) 本件マンションの屋上に携帯電話会社が所有する携帯電話基地局のアンテナが設置されている。
- (5) 本件マンション1階エントランスの本件建物の表札には所有者の苗字が表示されているが、集合ポストの本件建物の郵便受けには占有者の商号が表示されている。
- (6) 本件建物内に占有者を契約者とするライフラインの請求書が存在した。

2 敷地権の目的である土地（符号1の土地）

- (1) 北側及び東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 南西角付近にプレートが設置されている。
- (3) 南東角付近に電柱が設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者 (占有者の代表者)	1 本件建物は私が代表者を務める占有者（有限会社ゲインネットワークサポート）の事務所として、平成21年頃から使用しています。 2 賃料は月額15万円で、毎月末日限り、当月分払いです。賃料には駐車場使用料と水道代が含まれています。敷金、保証金はありません。 契約期間は1年間で、自動更新です。 契約書は見つかりませんが、税務署には提出しています。 3 5年程前に本件建物の風呂、洗面台、壁紙、床をリフォームしました。 本件建物のリフォームの費用は所有者の私が出しました。 4 占有者が本件建物の修繕や補修の費用を出したことはありません。 5 本件建物に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、78戸であり、店舗は存在しません。 2 管理人は月曜日から土曜日（第1土曜日を除く）の午前8時30分から午後5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63台（うち現時点の空きは9台）、集会室、宅配ボックス、駐輪場があります。 4 ペットの飼育はできません。 5 本件マンションには規約共用部分として、集会室があります。 6 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、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 所有者の陳述、本件建物の使用状況の外観、集合ポストの郵便受けの表示、ライフラインの契約名義などから、占有者が本件建物を占有していることが認められる。
- 3 占有者の本件建物の占有開始時期については、所有者の陳述から、平成21年頃と認定した。
なお、履歴事項全部証明書によると、占有者の成立年月日は平成17年9月7日であり、これは本件抵当権の設定年月日に遅れる。
- 4 占有者の占有権原につき、賃貸借契約書や賃料の支払いの資料等は確認できなかったが、所有者の陳述どおり、賃借権であると認定した。
- 5 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

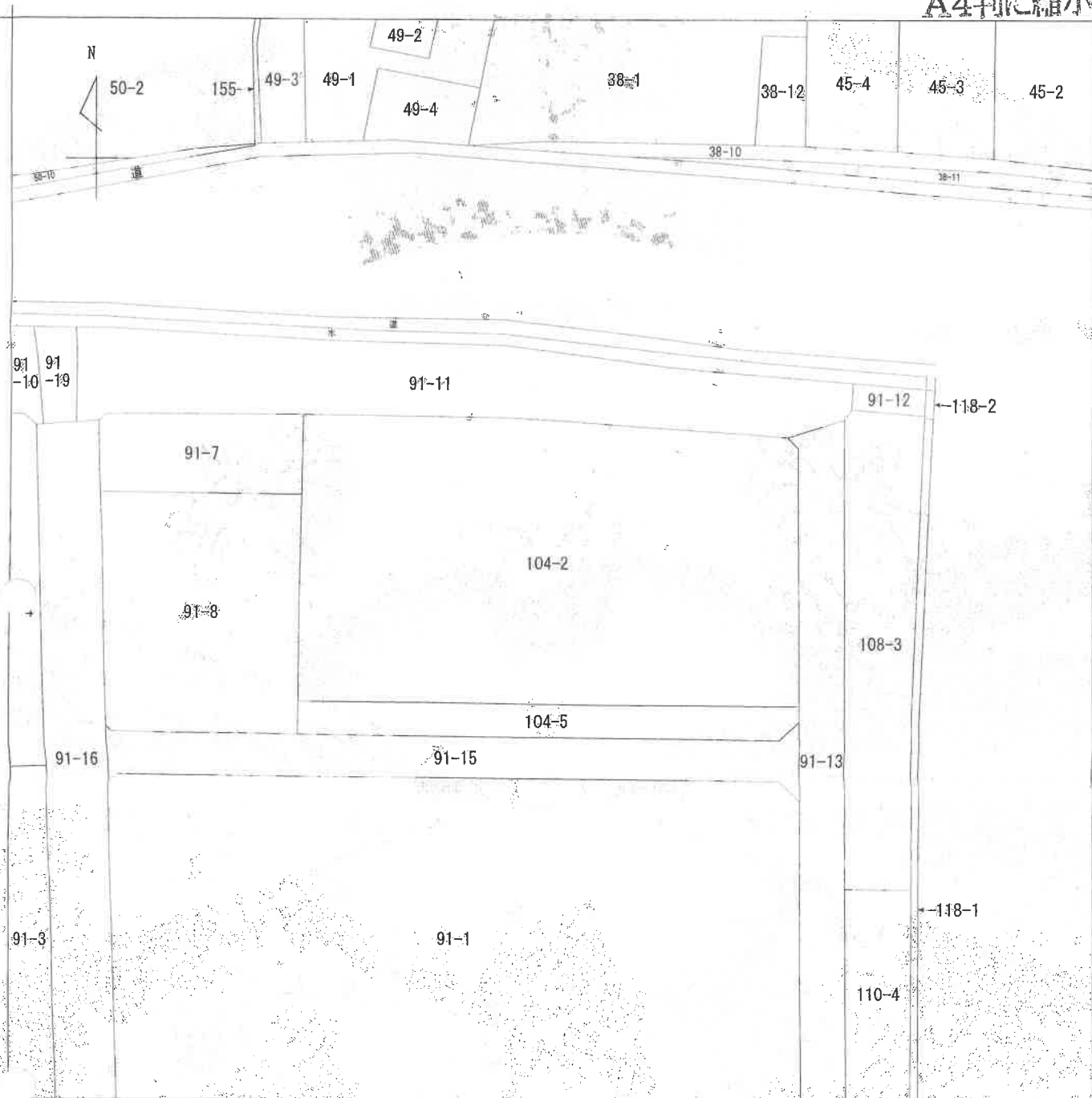
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 2月26日 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 2月26日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 2月27日 : - :	当庁	管理会社宛照会書送付
7年 3月19日 : - :	京都地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書交付申請
7年 4月 2日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
年 月 日 : - :		

(特記事項)

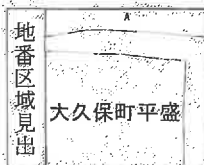
☐ 令和 年 月 日

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。

(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。



A 大久保町巨椋

請求部	所在	宇治市大久保町平盛			地番	104番2		
出力	1/600	精度	座標系又は記号	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)	補記事項				

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。

(京都地方裁判所宇治支部管轄)

令和7年1月8日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

登記年月日：平成6年8月5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。
(京都地方方法務局宇治支局管轄)

令和7年1月8日

東京法務局中野出張所

登記証

アベ

0004080

各階平面図

建物各階平面図

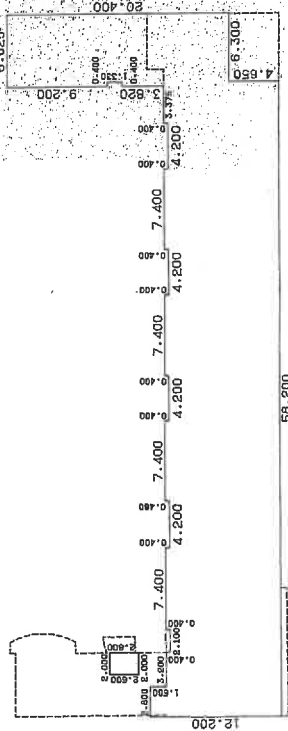
家屋番号
104-2-201~104-2-212
104-2-361~104-2-312
104-2-401~104-2-412

建物の所在
宇治市大久保町平盛104番地2

2階 ~ 4階 (同型階)

求積表

9.200 x	6.625	=	60.950000
1.330 x	6.625	=	8.792500
3.820 x	6.625	=	25.307500
1.500 x	2.800	=	4.200000
0.400 x	10.000	=	4.000000
0.400 x	7.400	=	2.960000
0.400 x	7.400	=	2.960000
0.400 x	7.400	=	2.960000
0.400 x	7.400	=	2.960000
0.400 x	6.000	=	2.400000
0.400 x	64.500	=	364.425000
5.650 x	58.200	=	270.630000
2.600 x	2.000	=	5.200000
合計			757.231750
床面積			757.23 m ²



作製者

縮尺

申請人

縮尺

1/500

登記年月日 平成8年8月8日

これは図面に記載されている内容の正確性を保証するものではありません。
(京都地方税務局手続文庫第2巻)
令和7年1月8日 東京法務局申請書

0004113

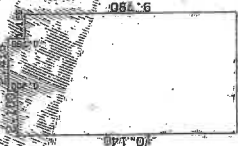
各階平面図

建物図面図

家屋番号 大久保町平盛
104番2の310

建物の所在地 平治市大久保町平盛104番地2

建物の番号
310
建物の存する部分
3階部分



求積表

9.400 × 9.715	91.83000
0.260 × 9.715	2.52390
9.700 × 5.670	55.01300
2.700 × 5.670	15.30900
計面積	164.67590

道 路

91-7

104-2

91-8

104-5

(写真撮影位置方向)

作製者

申請人

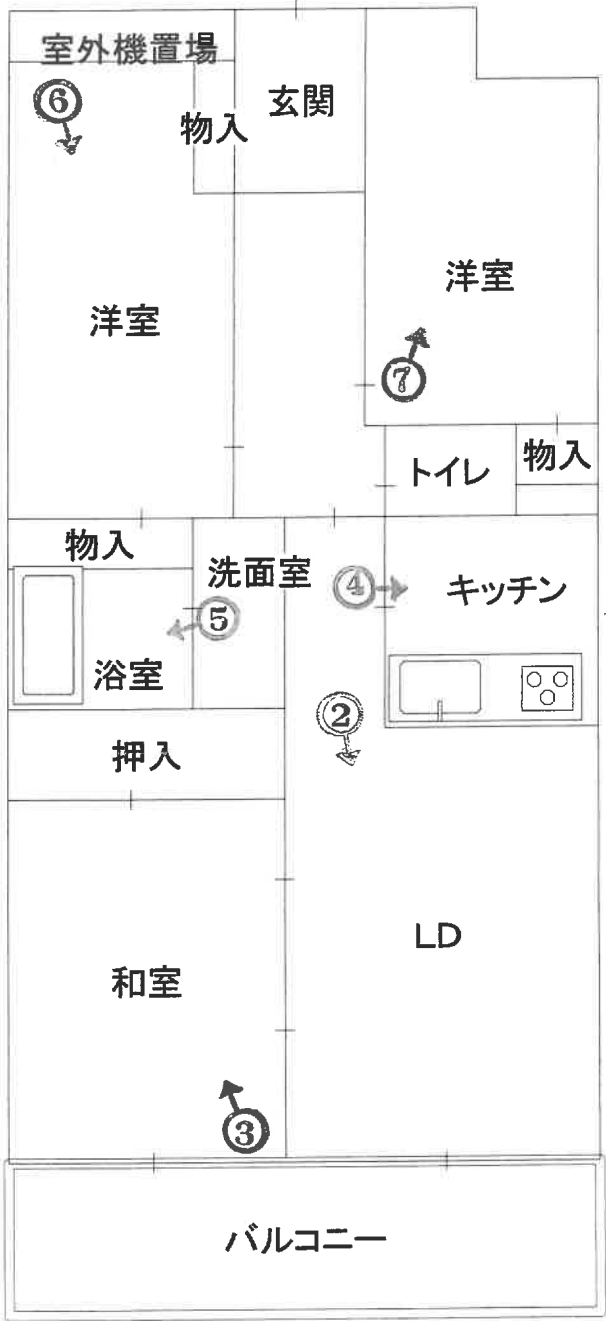
縮尺

1/250

縮尺

1/500

(♂ 写真撮影位置方向)



令和7年(ケ)第10号・物件1



1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 10 号
令和 7 年 4 月 2 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

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 8,630,000 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 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	近鉄京都線「大久保」駅の南西方・道路距離約 1.5 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	公営住宅、マンションを中心に店舗等も見られる準幹線道路沿いの地域	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 最高20 m 第2種高度地区
画 地 条 件	東西 約68 m、南北約 39 mの 概長方形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 13.8 mの 市道 に 等高 に接する。 東側幅員 約 6.0 mの 市道 に 等高 に接する。 (いずれも建築基準法第 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、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	・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。 ・南東角付近に電柱1本が設置されている。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ライオンズマンション宇治大久保
建物の用途	共同住宅 (総戸数 78 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): 平成6年8月1日 新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 19 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: 吹付等 その他: 特記すべきものはない
設備等	集会室、エレベーター1基、オートロック、宅配ボックス、敷地内駐車場63台、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: ライオンズマンション宇治大久保 管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 株式会社大京アステージ京都支店 管理形態: 管理人日勤 (月～土(第1土曜を除く) 8:30～17:00)
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和7年1月31日 現在 176,272,295 円 近い将来の大規模修繕計画の有無 なし(平成20年5月完了) 駐車場の空き状況: 9 台 規約で特に留意すべき事項: ペットの飼育不可 その他: ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 集会室 ・建築確認、完了検査はともに受けている。 ・屋上に携帯電話基地局(KDDI)が設置されている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	3 階 (310 号室) 主要開口部の方位: 南 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 57.76 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス、ボード等 床 : フローリング、畳等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : 特記すべきものはない
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 4,900 円(月額) 修繕積立金: 10,240 円(月額) 駐車場: 11,000 円(月額) 滞納額: あり 156,840 円 (令和7年3月10日 現在) その他: 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
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	・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。 ・5年ほど前に風呂、洗面台、壁紙、床についてリフォームを行った。

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。

1 積算価格の試算

建物の価格に、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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
270,000	57.76	0.31	4,830,000

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 31 年、経済的残存耐用年数 19 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 0.30)
＝ 0.31

(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	地積計 (㎡) 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
136,000	1.03	2,664.60	1.00	6206/ 494941	4,680,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 宇治 -6

公示地価(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
137,000 × 101/100 × 100/101 × 100/101 = 136,000

◇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
100/94 × 100/102 × 100/105 × 100/100 = 100/101

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ
4,830,000	4,680,000	1.00	9,510,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

2 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	宇治市大久保町平盛:地番略	宇治市広野町中島:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	6 階 / 7 階	4 階 / 7 階
面積	約 58 ㎡ (内法)	約 80 ㎡ (内法)
建築時期	平成6年8月	平成20年2月
取引時点	令和7年1月	令和5年9月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	214,000 円/㎡	328,000 円/㎡

(比準表)

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	214,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	210,000
B	328,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{125}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	$\frac{100}{120}$	214,000
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) 212,000

(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・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
212,000	1.00	57.76	12,250,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域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、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位等

3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であるが、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、標準的水準へ補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。ただし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るので、必ずしも補正した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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
960,000	1.00	10%	1.00	9,600,000

- 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 : 還元利回り 10% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 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	9,510,000	100%	9,510,000
② 比準価格	12,250,000	100%	12,250,000
③ 収益価格	---		9,600,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,710,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(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
11,710,000	95%	80%	97%	100%	8,630,000

イ 市場性修正： 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等を考慮し、市場性修正の必要性を認めた。

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： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他控除減価： 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

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-6)
- 所 在 : 宇治市大久保町南ノ口61番11
- 価 格 : 137,000 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の南西方、道路距離約 1.1 km
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 69 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 西方 5 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 : 小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 6 年度)
- 物件1: 敷地総額 218,411,932 円 (× 持分割合 6206 / 494941)
- 建 物 3,626,962 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 宇治市大久保町平盛 104番地2

建物の名称 ライオンズマンション宇治大久保

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大久保町平盛 104番2の310

建物の名称 310

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 57.76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 宇治市大久保町平盛 104番2

地 目 宅地

地 積 2664.60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 494941分の6206



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