

## 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 7年 4月23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 5月 8日から<br>令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで  |
| 開札期日   | 日 時 令和 7年 5月22日 午前 9時30分<br>場 所 京都地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 7年 6月 5日 午後 1時00分<br>場 所 京都地方裁判所第5民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 7年 5月30日 午前10時00分から<br>令和 7年 5月30日 午前11時00分まで   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規<br>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 4月23日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。 |  |





物 件 目 録

- 1 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番2  
地 目 雑種地  
地 積 208平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番5  
地 目 雑種地  
地 積 17平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番6  
地 目 雑種地  
地 積 208平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



## 物 件 目 録

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番7  
地 目 雑種地  
地 積 52平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番8  
地 目 雑種地  
地 積 43平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 宇治市木幡北畠 13番地2  
家屋 番号 13番2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約26平方メートル

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

7 所 在 宇治市木幡北畠 13番地6

家屋 番号 13番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 12.00平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 24.84平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所 在 宇治市木幡北畠 13番地6、13番地7、  
13番地8

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

8 所 在 宇治市木幡北畠13番地6、13番地5、  
13番地8、13番地2

家屋 番号 13番6の2



物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 45.34平方メートル

(現況)

種 類 倉庫  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

9 所 在 宇治市木幡北畠13番地8、13番地6

家屋 番号 13番8

種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 25.14平方メートル  
2階 25.14平方メートル

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 7年 2月10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1～9】

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1～5、7～9】

なし

【物件番号6】

賃借権

範囲 2階2A部分

賃借人 C

期限 定めなし

賃料 月額4万5000円

敷金 5万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号6】

賃借権

範囲 未登記附属建物(倉庫)

賃借人 D

期限 令和8年5月1日まで

賃料 月額1万7000円

敷金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項



【物件番号7】

1階車庫部分のうち東側をEが駐車場として使用している。Eの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号6～9】

上記「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄記載の賃貸部分及び上記物件7車庫部分東側を除き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 宇治市木幡北畠  
地 番 13番2  
地 目 雑種地  
地 積 208平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番5  
地 目 雑種地  
地 積 17平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番6  
地 目 雑種地  
地 積 208平方メートル  
(現況)  
地 目 宅地



物 件 目 録

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番7  
地 目 雑種地  
地 積 52平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

5 所 在 宇治市木幡北畠  
地 番 13番8  
地 目 雑種地  
地 積 43平方メートル

(現況)

地 目 宅地

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

6 所 在 宇治市木幡北畠 13番地2  
家屋 番号 13番2  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建



## 物 件 目 録

床 面 積 1階 69.56平方メートル  
2階 69.56平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約26平方メートル

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

7 所 在 宇治市木幡北島 13番地6

家屋 番号 13番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき3階建

床 面 積 1階 12.00平方メートル  
2階 39.33平方メートル  
3階 24.84平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫

所 在 宇治市木幡北島 13番地6、13番地7、  
13番地8

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

8 所 在 宇治市木幡北島13番地6、13番地5、  
13番地8、13番地2

家屋 番号 13番6の2



## 物 件 目 録

種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 45.34平方メートル

(現況)

種 類 倉庫  
共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

9 所 在 宇治市木幡北畠13番地8、13番地6

家屋 番号 13番8  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 25.14平方メートル  
2階 25.14平方メートル

共有者 株式会社モモの時間 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第180号  
(物件1～9)  
令和6年12月5日受理  
令和7年1月16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

物 件 目 録

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| 1 | 所 在 | 宇治市木幡北島   |
|   | 地 番 | 13番2      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 208平方メートル |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡北島   |
|   | 地 番 | 13番5      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 17平方メートル  |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 3 | 所 在 | 宇治市木幡北島   |
|   | 地 番 | 13番6      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 208平方メートル |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 4 | 所 在 | 宇治市木幡北島   |
|   | 地 番 | 13番7      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 52平方メートル  |

物 件 目 録

|   |       |                   |  |
|---|-------|-------------------|--|
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 5 | 所 在   | 宇治市木幡北畠           |  |
|   | 地 番   | 13番8              |  |
|   | 地 目   | 雑種地               |  |
|   | 地 積   | 43平方メートル          |  |
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 6 | 所 在   | 宇治市木幡北畠 13番地2     |  |
|   | 家屋 番号 | 13番2              |  |
|   | 種 類   | 居宅                |  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル    |  |
|   |       | 2階 69.56平方メートル    |  |
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 7 | 所 在   | 宇治市木幡北畠 13番地6     |  |
|   | 家屋 番号 | 13番6              |  |
|   | 種 類   | 居宅                |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建       |  |
|   | 床 面 積 | 1階 12.00平方メートル    |  |
|   |       | 2階 39.33平方メートル    |  |
|   |       | 3階 24.84平方メートル    |  |



物 件 目 録

|   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |
| 8 | 所 在   | 宇治市木幡北畠13番地6、13番地5、<br>13番地8、13番地2 |
|   | 家屋 番号 | 13番6の2                             |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                  |
|   | 床 面 積 | 45.34平方メートル                        |
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |
| 9 | 所 在   | 宇治市木幡北畠13番地8、13番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 13番8                               |
|   | 種 類   | 倉庫                                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 25.14平方メートル<br>2階 25.14平方メートル   |
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |





|                |   |
|----------------|---|
| 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)   |
| <b>土地</b>      | 物件1～3   |
| 現況地目           | ■宅地(物件1～3) □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<br>□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<br>□                  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□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  |
| <b>建物</b>      | 物件8   |
| 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<br>■公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物)<br>■種類:倉庫<br>□構造:<br>□床面積: |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない □ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を倉庫(空き家)として使用している<br>□「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<br>□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<br>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3、5  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3、5) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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9  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>   |    |    | {     | 種類:   |    | 構造: |       | 床面積: |  |       |    |   |   |   |
| {              | 種類:  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 構造:  |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
|                | 床面積:   |    |    |       |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を倉庫(空き家)として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> |    |    | [     | 地方裁判所 | 支部 | 令和  | 年( )第 | 号    |  | 保管開始日 | 令和 | 年 | 月 | 日 |
| [              | 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      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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<br>番号  | 占有範囲<br>-----<br>占有者   | 占有<br>状況   | 関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等                |   |   |   |   |                                   |
|           |  |  | 占有開始<br>-----<br>現在の契約                  | 占有<br>権原  | 貸主  | 更新<br>種別  | 賃料<br>-----<br>敷金等  | 特約等<br>その他の陳述等<br>-----<br>執行官の意見 |
| 6         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 2階2A<br>-----<br>C    | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | H18・3・9<br>-----<br>自H18・3・9<br>至 . . . | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>45000円<br>-----<br><input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>50000円 | 共益費月2000円<br>契約期間の定めなし            |
| 6         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 未登記附属建物<br>-----<br>D | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | H22・5・1<br>-----<br>自R6・5・1<br>至 . . .  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>17000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                 | 共益費月2000円                         |
| 6         | <input checked="" type="checkbox"/> その他全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>共有者A・B | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | . . .<br>-----<br>自 . . .<br>至 . . .    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                 |                                   |
| 7         | <input type="checkbox"/> 全部<br><input checked="" type="checkbox"/> 車庫東側<br>-----<br>E    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他            | H7・5・1<br>-----<br>自R6・5・1<br>至R7・4・30  | <input type="checkbox"/> 所<br><input checked="" type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input checked="" type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>10000円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                 |                                   |
| 7         | <input checked="" type="checkbox"/> その他全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>共有者A・B | <input checked="" type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input checked="" type="checkbox"/> 他 | . . .<br>-----<br>自 . . .<br>至 . . .    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                 |                                   |
| 8         | <input checked="" type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>共有者A・B    | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | . . .<br>-----<br>自 . . .<br>至 . . .    | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法            | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円                                 |                                   |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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<br>番号  | 占有範囲<br>占有者   | 占有<br>状況  | 関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等 |   |  |  |   |                          |
|           |   |   | 占有開始<br>現在の契約           | 占有<br>権原  | 貸主   | 更新<br>種別   | 賃料<br>敷金等   | 特約等<br>その他の陳述等<br>執行官の意見 |
| 9         | <input checked="" type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----<br>共有者A・B | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input checked="" type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他 | 自 . .<br>至 . .          | <input checked="" type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |
|           | <input type="checkbox"/> 全部<br><input type="checkbox"/><br>-----                      | <input type="checkbox"/> 居<br><input type="checkbox"/> 事<br><input type="checkbox"/> 店<br><input type="checkbox"/> 倉<br><input type="checkbox"/> 他            | 自 . .<br>至 . .          | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 賃<br><input type="checkbox"/> 使<br><input type="checkbox"/> 転<br><input type="checkbox"/> 他            | <input type="checkbox"/> 所<br><input type="checkbox"/> 務<br><input type="checkbox"/> 借<br><input type="checkbox"/> 他 | <input type="checkbox"/> 合<br><input type="checkbox"/> 自<br><input type="checkbox"/> 法 | <input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年<br>円<br>-----<br><input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保<br>円 |                          |

※ チェック項目の内容は次のとおり

|      |        |        |        |         |          |
|------|--------|--------|--------|---------|----------|
| 占有状況 | 居：居宅   | 事：事務所  | 店：店舗   | 倉：倉庫    | 他：その他の状況 |
| 占有権原 | 所：所有権  | 賃：賃借権  | 使：使用借権 | 転：転借権   | 他：その他の権利 |
| 貸主   | 所：所有者  | 務：債務者  | 借：賃借人  | 他：その他の者 |          |
| 更新種別 | 合：合意更新 | 自：自動更新 | 法：法定更新 |         |          |
| 賃料   | 月：毎月   | 年：毎年   |        |         |          |
| 敷金等  | 敷：敷金   | 保：保証金  |        |         |          |

(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、3、4の土地は、北西側で建築基準法上の道路(市道)に接面しており、また西側で建築基準法上の非道路(市道)に接面している。
- 2 共有者Aは、物件6の建物の2階北側2A部分(居宅)、物件6の建物の未登記附属建物(倉庫)および物件7の建物の車庫部分東側を賃貸しているが、その他の部分は空き家であり、共有者A・Bが占有している。
- 3 物件8、9の建物はかなり経年相応に劣化している。

(関係人の陳述等用)

### 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等               |
|-------------------|---------------------|
| 共有者A代理人弁護士        | 本件建物は賃貸部分を除いて空き家です。 |
| 共有者B              | 本件物件について不明です。       |

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

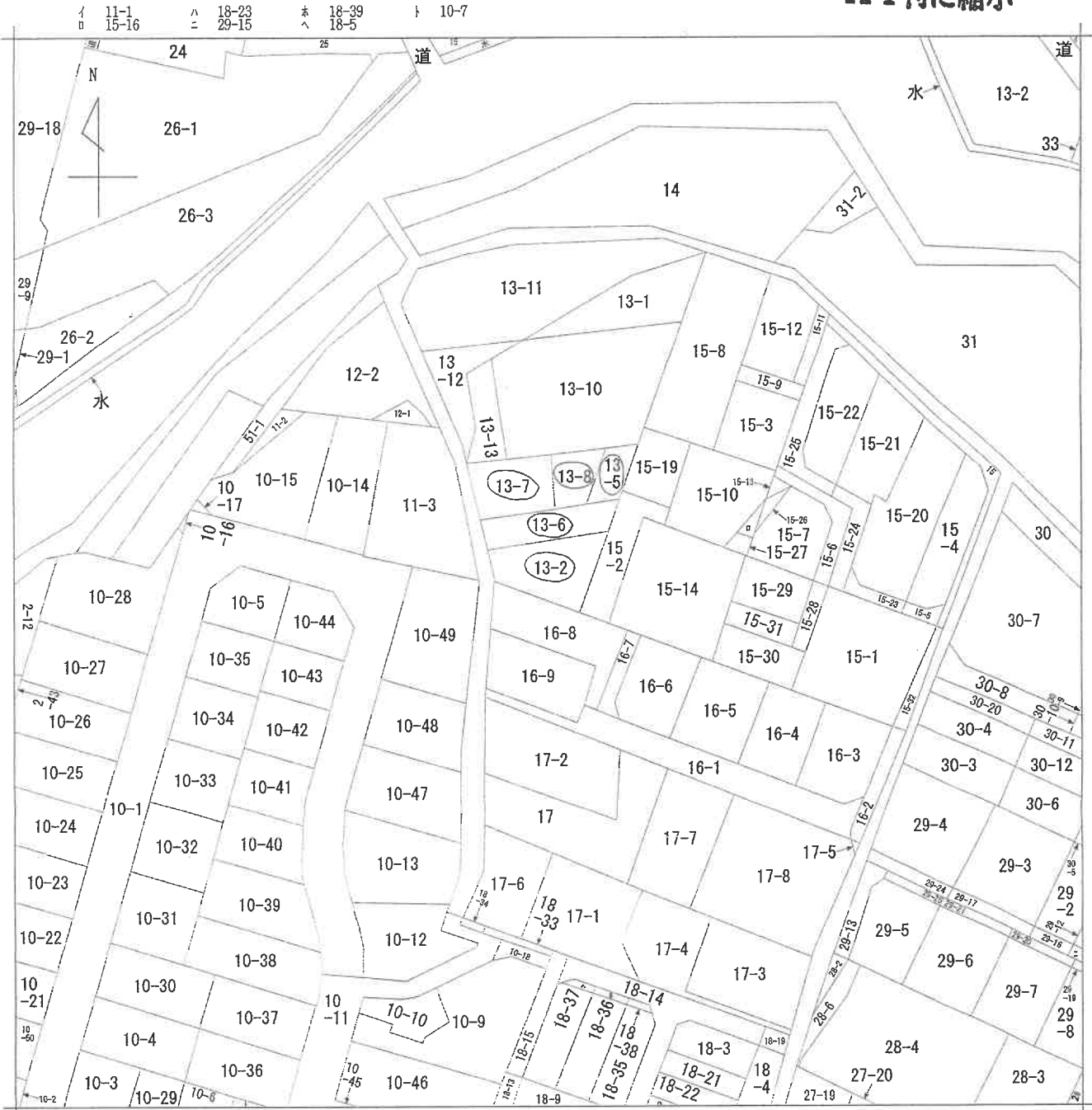
- 1 物件6～9の建物は、共有者Aが賃貸している部分を除いて、共有者A、Bが居宅・倉庫(空き家)として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、4ページないし9ページのとおり認定した。

(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  |
| 6年12月12日<br>11:05-11:35  | 物件所在地  | 外部調査、写真撮影、物件6の建物2階2Aのドアポストに照会書投函、申立人代理人弁護士から電話聴取                                      |
| 6年12月13日<br>: - :  | 執行官室   | 共有者B宛照会書送付  |
| 7年1月7日<br>10:35-11:20  | 物件所在地  | 物件6の建物2A居住者C、申立人代理人弁護士と面談、立入調査、写真撮影（申立代理人が全ての空き室の鍵を持参しなかったため、予定に入れられる1/11（土）に調査期日再指定） |
| 7年1月11日<br>10:35-11:00   | 物件所在地  | 申立代理人弁護士と面談、立入調査、写真撮影   |
| 年 月 日<br>: - :   |        |   |
| 年 月 日<br>: - :   |        |   |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |        |   |

(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。



|       |       |         |  |           |      |          |      |           |
|-------|-------|---------|--|-----------|------|----------|------|-----------|
| 請求部分  | 所在    | 宇治市木幡北畠 |  | 地番        | 13番2 |          |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600 | 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。

(京都地方法務局宇治支局管轄)

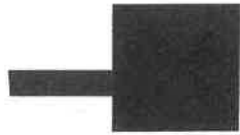
令和6年5月14日

京都地方法務局

整理番号：H64972-1

登記官

(1/1)



登記年月日：昭和48年10月17日

0301363

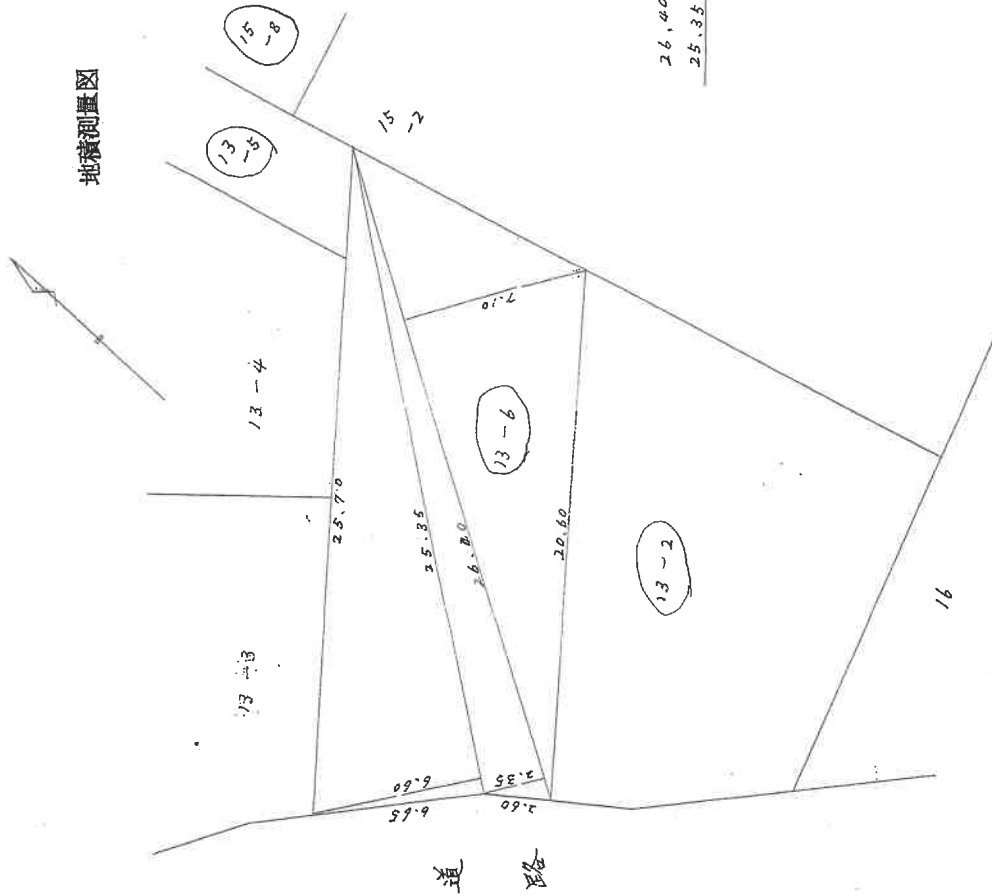
地積測量図

地番 13-6, 13-2  
土地の所在 宇治市木中巻北畷

製作年月日  
昭和四十八年拾月拾六日

作製者

申請人



求積表

$$26.40 \times (7.10 + 2.35) \times \frac{1}{2} = 124.7400$$

$$25.35 \times 6.60 \times \frac{1}{2} = 83.6550$$

$$208.3950 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

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。

(京都地方務局宇治支局管轄)

令和6年5月14日

京都地方務局

登記官

整理番号：H64989-1

登記年月日：昭和49年4月4日

13-1

地番 13-1  
土地の所在 宇治市永輪北島

地積測量図

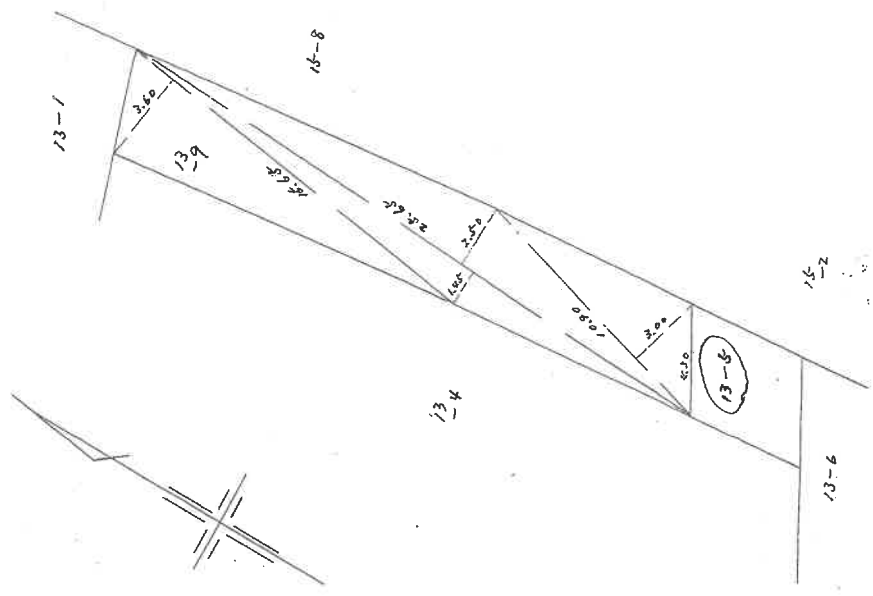
0301386

S 49 4 4

昭和九年参月貳七日  
製作年月日

製作者

申請人



求積表

|  |                       |
|--|-----------------------|
| $15.63 \times 3.60 \times \frac{1}{2} =$         | $28,1200$             |
| $(2.50 + 1.05) \times 2.66 \times \frac{1}{2} =$ | $50,6487$             |
| $10.90 \times 3.00 \times \frac{1}{2} =$         | $16,3500$             |
| 合計   | $95,1187 \text{ m}^2$ |

縮尺 1/200

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書繕)

令和6年5月14日 京都地方法務局

登記官

A4判に縮小

昭和九年四月四日

整理番号：H64969-2

登記年月日：昭和49年4月4日

13-1

地番 13-7

土地の所在 宇治市木幡北島

地積測量図 0301364

作製年月日

昭和四十九年四月四日

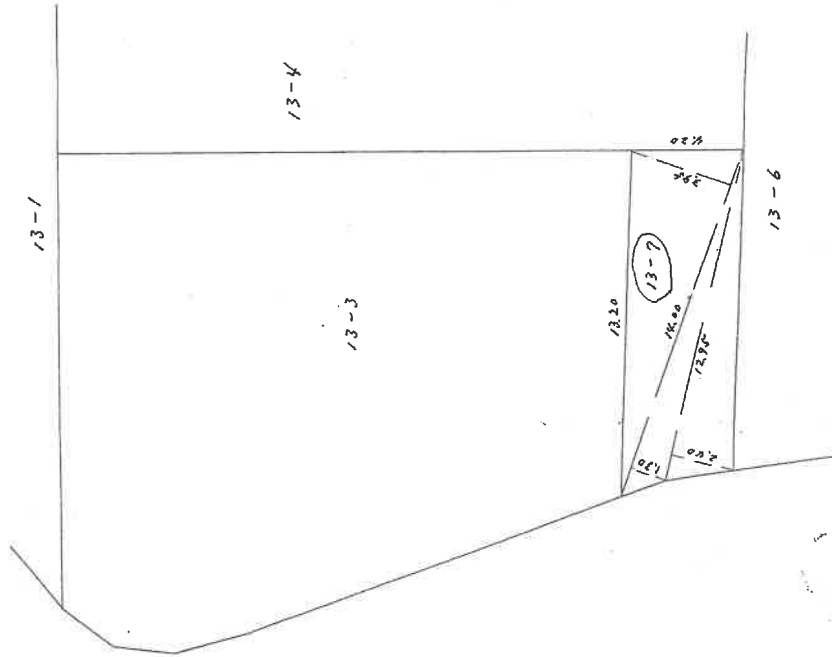
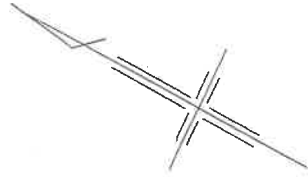
作製者

申請人

S. 4. 4

昭和四十九年四月四日

A4判に縮小



求積表

$$\begin{array}{r}
 (13.0 + 3.96) \times 14.00 \times \frac{1}{2} = 36,76.00 \\
 12.96 \times 2.40 \times \frac{1}{2} = 15,54.00 \\
 \hline
 \text{合計} = 62,29.00\text{m}^2
 \end{array}$$

縮尺 1/200

(多分サマ)

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6年5月14日

京都地方法務局

登記官

整理番号：H64969-4

49. 4. 4

昭和四十九年四月四日

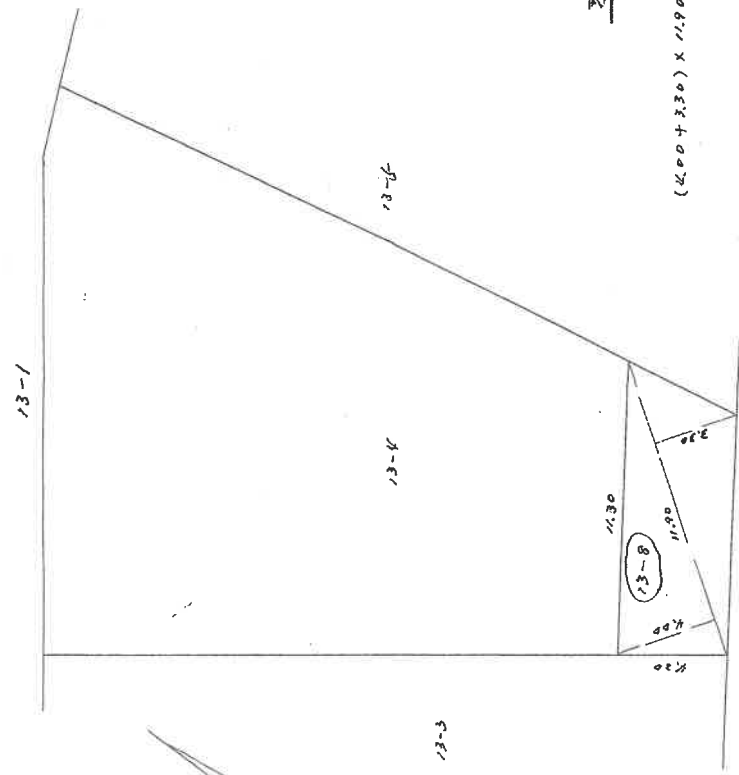
製作者

申請人

0301365

地積測量図

地番 13-8, 13-1  
土地の所在 宇治市木橋北番



求積表

$$(4.00 + 3.30) \times 11.90 \times \frac{1}{2} = 43.4350 \text{ m}^2$$

縮尺 1/200

登記年月日：昭和49年4月4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。

(京都地方公務局宇治支局管轄)

令和6年5月14日 京都地方公務局

登記官

整理番号：H64970-1

登記年月日：平成22年12月3日

A4判に縮小

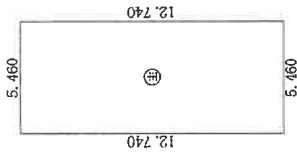
各階平面図

建物図面

家屋番号 13番2

建物の所在 宇治市木幡北島13番地2

1階

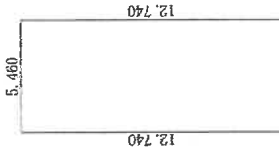


求積表

5.460 × 12.740 = 69.560400

合計 69.560400  
床面積 69.56 m<sup>2</sup>

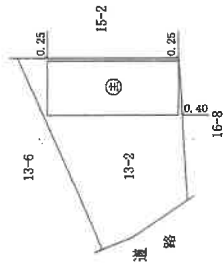
2階



求積表

5.460 × 12.740 = 69.560400

合計 69.560400  
床面積 69.56 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成22年12月2日作成

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。  
(京畿地方務局宇治支局管轄)

令和6年5月14日 京畿地方務局

登記官

整理番号：H64971-1

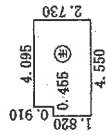
建築物図面

家屋番号 13番6

建築物の所在 宇治市木幡北畠13番地6

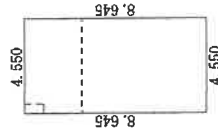
各階平面図

1階



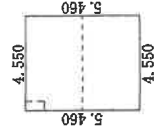
|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 求積表                  |                     |
| $4.095 \times 2.730$ | $= 11.179350$       |
| $0.455 \times 1.820$ | $= 0.828100$        |
| 合計床面積                | $12.007450$         |
|                      | $12.00 \text{ m}^2$ |

2階

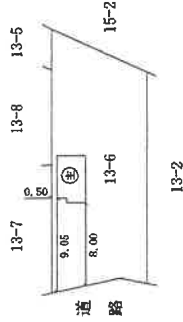


|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 求積表                  |                     |
| $4.550 \times 8.645$ | $= 39.334750$       |
| 合計床面積                | $39.334750$         |
|                      | $39.33 \text{ m}^2$ |

3階



|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 求積表                  |                     |
| $4.550 \times 5.460$ | $= 24.843000$       |
| 合計床面積                | $24.843000$         |
|                      | $24.84 \text{ m}^2$ |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

令和 1年 5月 2日作成

作成者

登記年月日：令和1年5月28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書庫)

令和6年5月14日 京都地方法務局

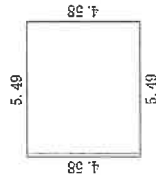
登記官

請求番号：9-1



建物の所在  
宇治市木幡北島13番地8, 13番地6

1階

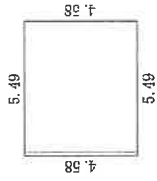


求積表

$$5.49 \times 4.58 = 25.1442$$

$$\text{床面積} \quad 25.14 \text{ m}^2$$

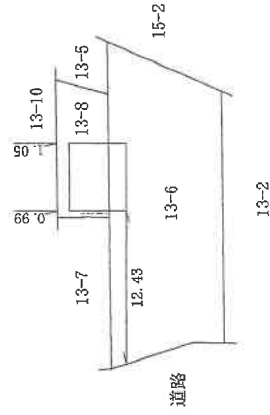
2階



求積表

$$5.49 \times 4.58 = 25.1442$$

$$\text{床面積} \quad 25.14 \text{ m}^2$$



作成者

縮尺  
1/250

縮尺  
1/500

(令和6年10月) (日作成)

建物凶画面図

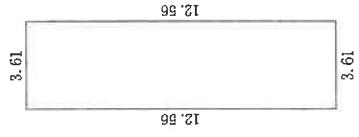
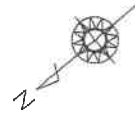
各階平面図

13番6

家屋番号

宇治市木幡北島13番地6, 13番地5, 13番地8, 13番地2

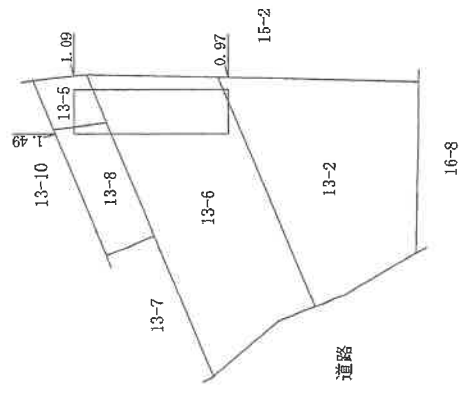
建物の所在



求積表

$$3.61 \times 12.56 = 45.3416$$

床面積 45.34㎡



作成者

縮尺 1/250

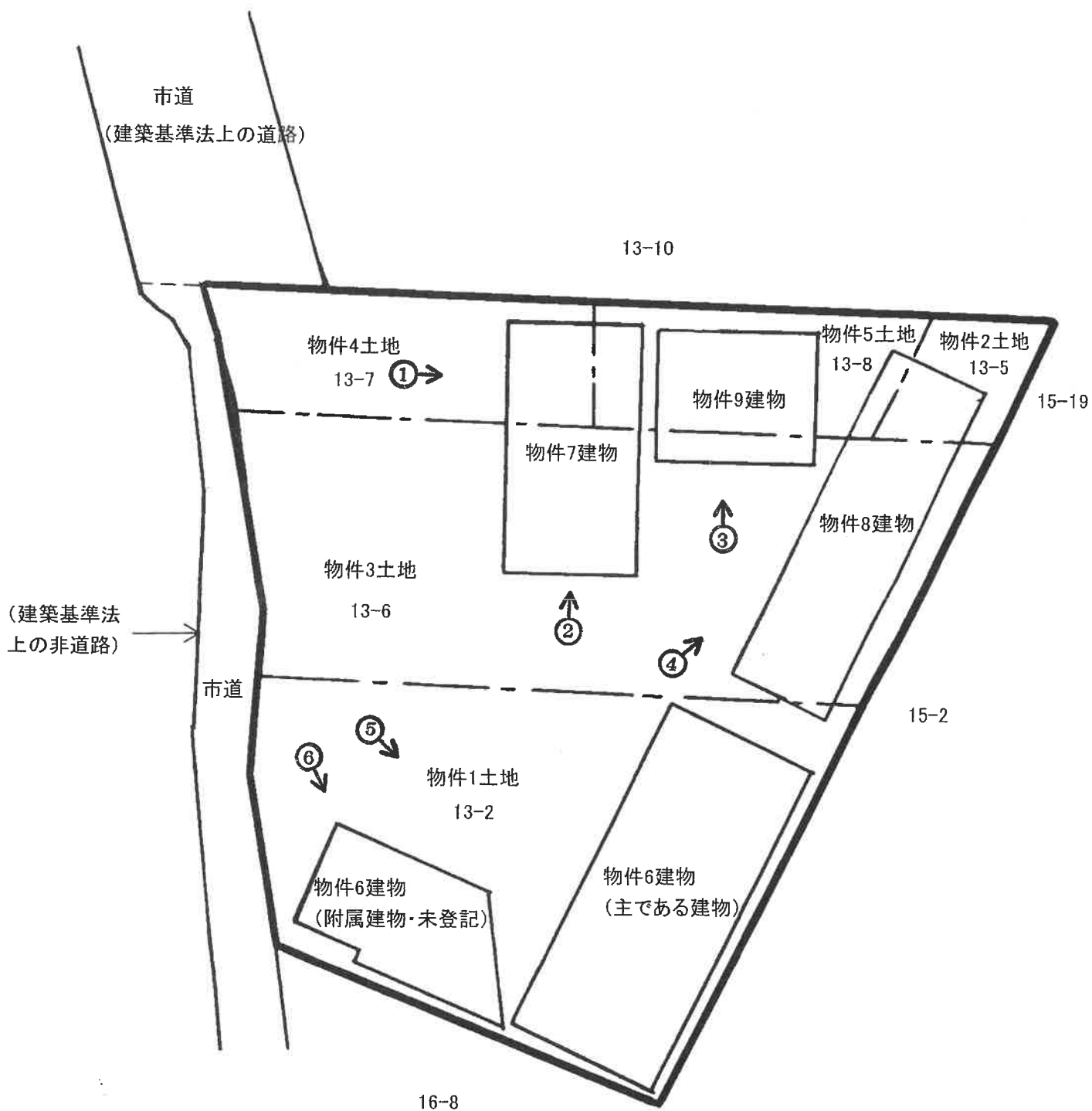
縮尺 1/500


申

(令和6年0月 日作成)



# 土地建物位置関係図

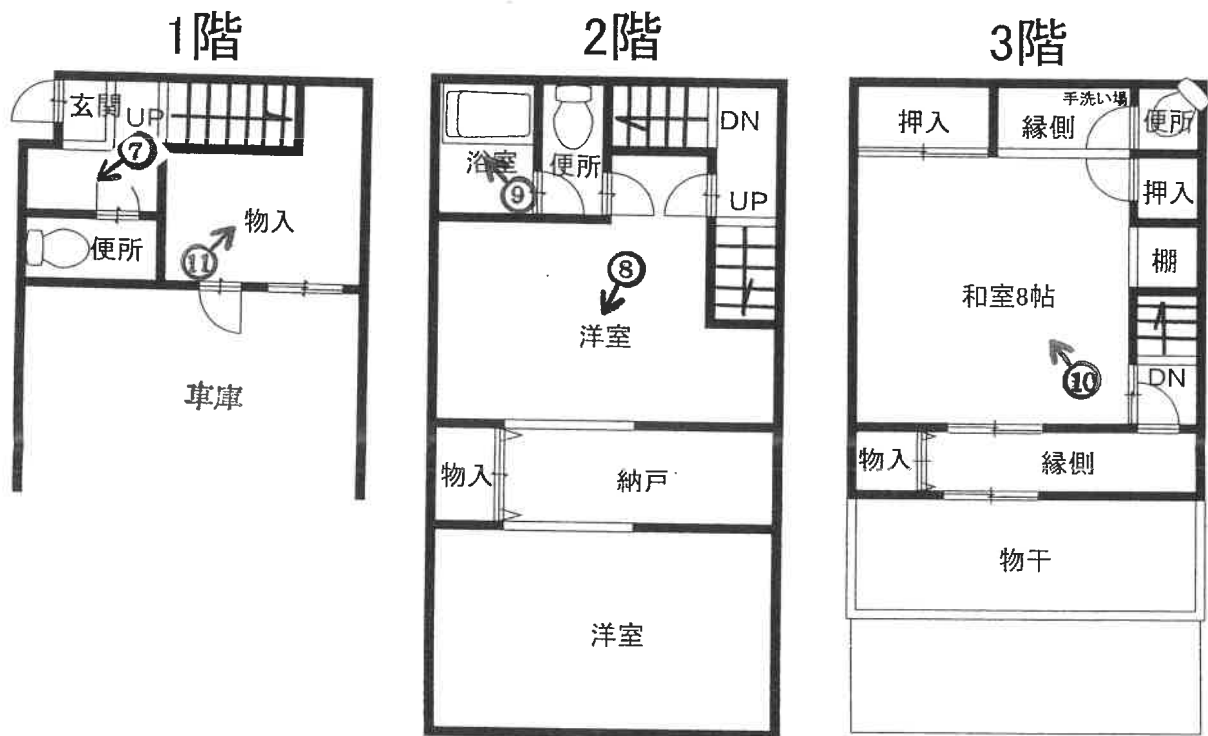


写真撮影位置方向 



# 建物見取図

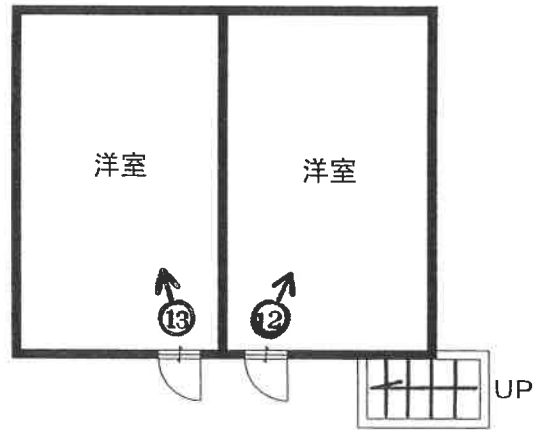
(物件7)



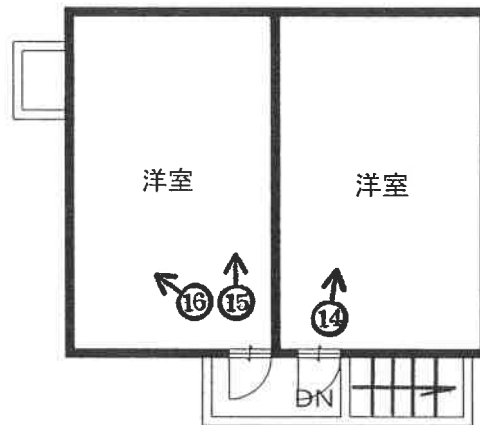


(物件9)

1階

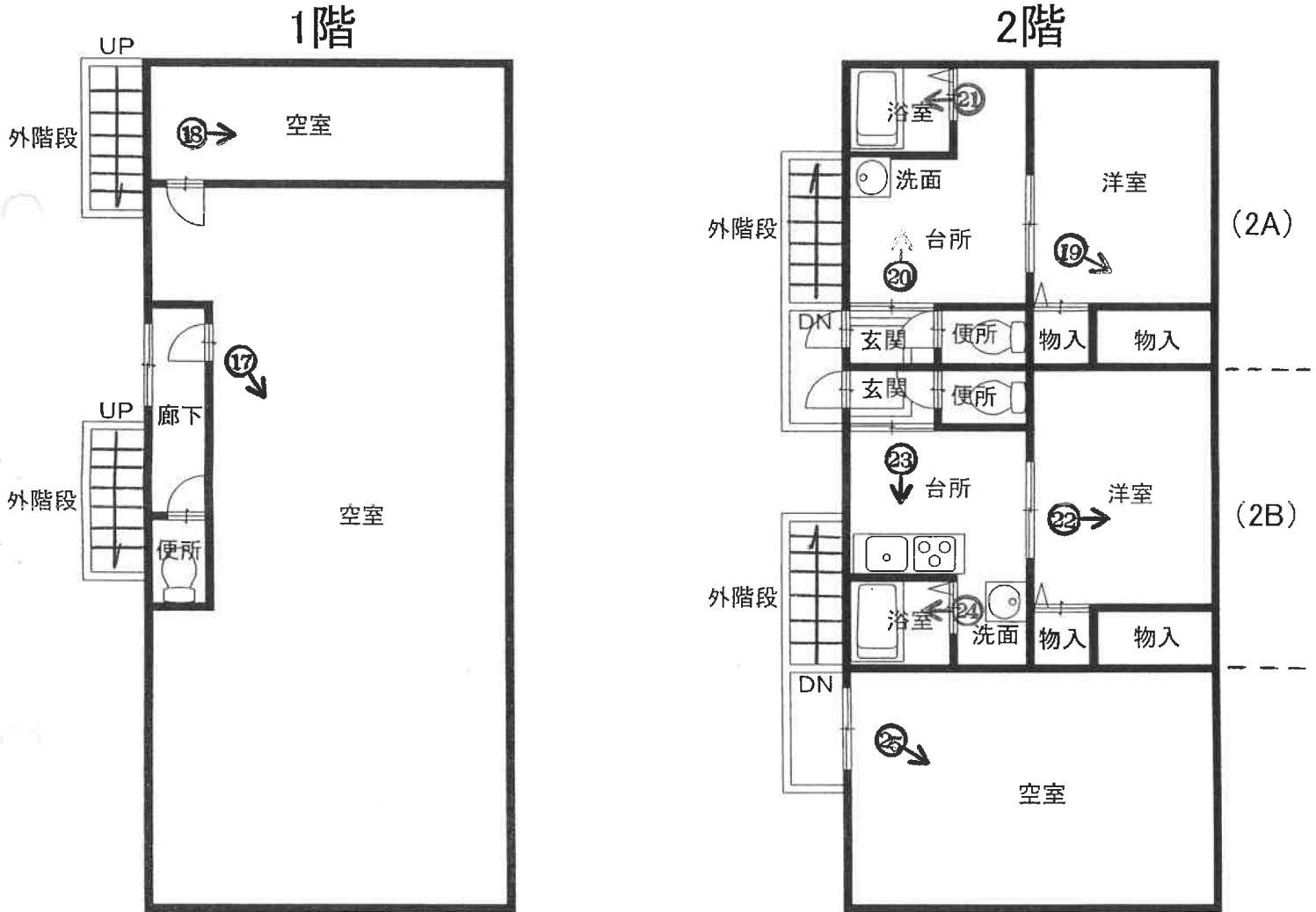


2階





【主である建物】

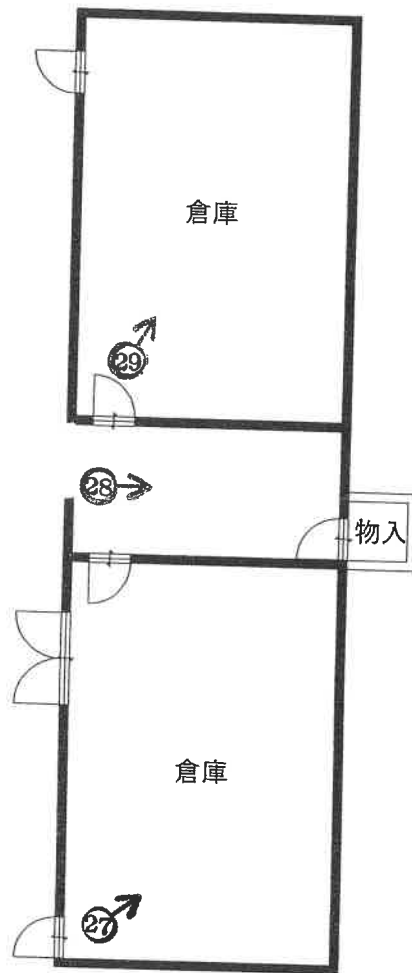


【附属建物(未登記)】





(物件8)



1



2







3



4





5



6



7



8





9



10



11



12





13



14



15



16





17



18





19



20



21



22







25



26





27



28



令和 6 年 (ケ) 第 180 号  
令和 7 年 1 月 11 日 現地調査  
令和 7 年 1 月 26 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

| 一 括 価 格  |   |           |              |
|----------|---|-----------|--------------|
|          |   | 金         | 25,350,000 円 |
| 内 訳 価 格  |   |           |              |
| 物件1 (土地) | 金 | 8,130,000 | 円            |
| 物件2 (土地) | 金 | 760,000   | 円            |
| 物件3 (土地) | 金 | 8,130,000 | 円            |
| 物件4 (土地) | 金 | 2,030,000 | 円            |
| 物件5 (土地) | 金 | 1,780,000 | 円            |
| 物件6 (建物) | 金 | 2,490,000 | 円            |
| 物件7 (建物) | 金 | 1,270,000 | 円            |
| 物件8 (建物) | 金 | 510,000   | 円            |
| 物件9 (建物) | 金 | 250,000   | 円            |

- 1 一括価格は、物件1～9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1～5の内訳価格は物件6～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～9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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

| 番号 | 所在等  | 登記           | 現況 |
|----|--|--------------|----|
| 1  | 所在地<br>地積  | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地 |
| 2  | 所在地<br>地積  | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地 |
| 3  | 所在地<br>地積  | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地 |
| 4  | 所在地<br>地積  | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地 |
| 5  | 所在地<br>地積  | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地 |
| 6  | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床<br>在<br>番<br>号<br>類<br>造<br>積<br>面<br>積 | 「物件目録記載のとおり」 |    |

|     |  |              |                                       |
|-----|--|--------------|---------------------------------------|
| 7   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積   | 「物件目録記載のとおり」 | 宇治市木幡北畠13番地6、13番地7、13番地8<br><br>居宅・車庫 |
| 8   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積   | 「物件目録記載のとおり」 | 倉庫                                    |
| 9   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積   | 「物件目録記載のとおり」 |                                       |
| 番号  | 特 記 事 項  |              |                                       |
| 1～5 | 物件3～5土地は測量が行われているが、物件1・2土地については測量が行われていないため、正確な地積は不明である。   |              |                                       |
| 1・6 | <p>物件1土地には物件6建物の附属建物(未登記)が存している。なお、当該附属建物は、物件6建物と共に建築確認を受けていることから、物件6建物の附属建物であると判断した。</p> <p>【附属建物の概要】</p> <p>所 在 : 宇治市木幡北畠13番地2<br/> 家屋番号 : なし(未登記)<br/> 種 類 : 倉庫<br/> 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br/> 床 面 積 : 約26㎡<br/> 建築時期 : 不詳</p> |              |                                       |

#### 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 1～5)

|  |  |  |
|--|--|--|
| 位置・交通                                  | JR奈良線「木幡」駅の北東方・道路距離約 650 m<br>(別添「位置図」参照)  |  |
| 付近の状況                                  | 中小規模一般住宅の多い住宅地域  |  |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の個別規制を考慮しない一般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制   | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50 %<br>80 %<br>なし<br>第1種高度地区<br>景観計画区域(市街地地区) |
| 画地条件                                   | 地積 528㎡<br>間口(北西側)約4m・東西約22m・南北約25mの概台形地<br>第 4 図のとおり  |  |
| 接面道路の状況                                | 北西側幅員約5.3mの市道に等高に接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 1号道路 )<br>西側幅員約0.9～2.4mの市道に等高に接する。<br>(建築基準法上の非道路・43条ただし書不可)<br>第 6 図のとおり  |  |
| 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<br>ガス配管: なし (プロパンガス使用)<br>下水道: あり<br><br>(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、通常のコスト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                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的土地は緩やかな西向き傾斜地となっている。</li> <li>・「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例(通称:宇治市まちづくり・景観条例)」により、宇治市では事業区域面積が300㎡以上の宅地開発事業や集合住宅等の建築行為等を行う場合は、事業区域内の道路及び事業区域外の接続先道路の幅員が原則6m以上必要とされる。目的土地の地積は戸建住宅地としては過大であるが、この要件を満たしていないため、区画割りを前提とする宅地開発事業や集合住宅等の建築行為を行うことが困難である。また、目的土地は第1種低層住居専用地域の指定を受けることから、建築可能となる建物の用途は戸建住宅等一定のものに限定される。</li> </ul> |  |

## 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): 平成14年12月31日 新築<br>経過年数 : 約 22 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 8 年   |
| 仕 様             | 構造 : 軽量鉄骨造<br>屋根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外壁 : 吹付等<br>内壁 : 板等<br>天井 : ボード・金属板等<br>床 : カーペット、コンクリート等<br>設備 : 電気・給排水設備                               |
| 床面積 (現況)        | 第3 目的物件欄記載のとおり   |
| 現況用途等           | 現況用途: 居宅<br>間取り: 付属資料建物間取図のとおり   |
| 品 等             | 2階北側部分(2A・2B)は普通、その他は劣る  |
| 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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。</li> <li>・2階北側部分(2A)以外は空家である。</li> <li>・第7図のとおり特殊な間取りとなっている。</li> </ul> |

|        |   |
|--------|---|
| 区 分    | 附属建物 (未登記)  |
| 構造・用途等 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建・倉庫 建築時期不明                                       |
| 利用状況   | 現況調査報告書記載のとおり   |
| 特記事項   | 現況用途は倉庫と判断されるが、目的土地の存する第1種低層住居専用地域では倉庫は建築できないことから、違反建築物であると考えられる。 |

( 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): 平成4年月日不詳 新築<br>経 過 年 数 : 約 33 年<br>経済的残存耐用年数 : 約 3 年  |
| 仕 様             | 構 造 : 木造<br>屋 根 : スレートぶき<br>外 壁 : サイディング等<br>内 壁 : クロス等<br>天 井 : クロス・板等<br>床 : フローリング・畳・コンクリート等<br>設 備 : 電気・給排水設備 |
| 床面積 (現況)        | 第3 目的物件欄記載のとおり  |
| 現況用途等           | 現況用途: 居宅・車庫<br>間 取 り: 付属資料建物間取図のとおり   |
| 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         | ・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。また、建築確認では2階建、延面積41.40㎡の建物として確認を受けているが、現況の建物は3階建、延面積76.17㎡である。<br>・空家である。                 |

## ( 物件8 )

|                 |  |
|-----------------|--|
| 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）： 不詳<br>経過年数： 不詳<br>経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している。  |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外 壁：吹付等<br>内 壁：板等<br>天 井：板等<br>床：板・コンクリート等<br>設 備：電気・給排水設備   |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり   |
| 現況用途等           | 現況用途： 倉庫<br>間 取 り： 付属資料建物間取図のとおり   |
| 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況用途は倉庫と判断されるが、目的土地の存する第1種低層住居専用地域では倉庫は建築できないことから、違反建築物であると考えられる。</li> <li>・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・目視できない部分で、吹付け石綿等が存する可能性が推認される。</li> <li>・空家である。</li> </ul> |

( 物件9 )

|                 |  |
|-----------------|--|
| 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）： 不詳<br>経 過 年 数 ： 不詳<br>経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している。  |
| 仕 様             | 構 造 ： 軽量鉄骨造<br>屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板ぶき<br>外 壁 ： 吹付等<br>内 壁 ： 板・クロス等<br>天 井 ： 板・ボード等<br>床 ： カーペット等<br>設 備 ： 電気・給排水設備  |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件欄記載のとおり   |
| 現況用途等           | 現況用途： 倉庫<br>間 取 り： 付属資料建物間取図のとおり   |
| 品 等             | やや劣る   |
| 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         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況用途は倉庫と判断されるが、目的土地の存する第1種低層住居専用地域では倉庫は建築できないことから、違反建築物であると考えられる。</li> <li>・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・天井の板が剥がれている箇所が複数見られた。</li> <li>・目視できない部分で、吹付け石綿等が存する可能性が推認される。</li> <li>・空家である。</li> </ul> |

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1～5）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 104,000              | 0.70          | 208            | 0.90      | 13,630,000                        |
| 2  | 104,000              | 0.70          | 17             | 0.90      | 1,110,000                         |
| 3  | 104,000              | 0.70          | 208            | 0.90      | 13,630,000                        |
| 4  | 104,000              | 0.70          | 52             | 0.90      | 3,410,000                         |
| 5  | 104,000              | 0.70          | 43             | 0.90      | 2,820,000                         |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 宇治(府)-3

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/㎡)  
 $121,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/117 \div 104,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/105 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/117$

イ 個別格差： 地積過大 (0.70)

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6～9）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 6  | (主である建物) 170,000    | 139.12             | 0.15     | 3,550,000                      |
|    | (附属建物) 150,000      | 26                 | 0.01     | 40,000                         |
|    | 計                   |                    |          | 3,590,000                      |
| 7  | 210,000             | 76.17              | 0.09     | 1,440,000                      |
| 8  | 150,000             | 45.34              | 0.01     | 70,000                         |
| 9  | 150,000             | 50.28              | 0.01     | 80,000                         |





## 2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

### ① 土地利用権等価格

| 番号  | 建付地価格(円)   | 土地利用権等割合 |        | 土地利用権等価格(円)<br>(万円未満四捨五入) |
|-----|------------|----------|--------|---------------------------|
|     | ア          | イ        |        | ア×イ                       |
| 1   | 13,630,000 | 10%      | 敷地占有利益 | 1,360,000                 |
| 2   | 1,110,000  | 10%      | 敷地占有利益 | 110,000                   |
| 3   | 13,630,000 | 10%      | 敷地占有利益 | 1,360,000                 |
| 4   | 3,410,000  | 10%      | 敷地占有利益 | 340,000                   |
| 5   | 2,820,000  | 10%      | 敷地占有利益 | 280,000                   |
| 合 計 |            |          |        | 3,450,000                 |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 積算価格

| 番号          | 基礎となる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 積 算 価 格<br>(円) | 占有減価<br>修正 | 占有減価後の<br>積算価格(円) | 構成比  |
|-------------|----------------|----------------------------|----------------|------------|-------------------|------|
|             | ア              | イ                          | ウ              | エ          | ウ×エ               |      |
| 1           | 13,630,000     | -1,360,000                 | 12,270,000     |            | 12,270,000        | 32%  |
| 2           | 1,110,000      | -110,000                   | 1,000,000      |            | 1,000,000         | 3%   |
| 3           | 13,630,000     | -1,360,000                 | 12,270,000     |            | 12,270,000        | 32%  |
| 4           | 3,410,000      | -340,000                   | 3,070,000      |            | 3,070,000         | 8%   |
| 5           | 2,820,000      | -280,000                   | 2,540,000      |            | 2,540,000         | 7%   |
| 6           | 3,590,000      | +1,610,000                 | 5,200,000      | 70%        | 3,640,000         | 10%  |
| 7           | 1,440,000      | +660,000                   | 2,100,000      | 100%       | 2,100,000         | 5%   |
| 8           | 70,000         | +760,000                   | 830,000        | 100%       | 830,000           | 2%   |
| 9           | 80,000         | +420,000                   | 500,000        | 100%       | 500,000           | 1%   |
| 積 算 価 格(合計) |                |                            | 39,780,000     | ---        | 38,220,000        | 100% |

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：

物件6～9の各建物に加算される土地利用権等価格については、物件1～5土地が一体利用されていることを考慮し、物件1～5の土地利用権等価格の合計額に各建物の建築面積割合を乗じて以下のとおり求めた。なお、各建物の建築面積(水平投影面積)は、物件6は約95.56㎡(附属建物を含む)、物件7は39.33㎡、物件8は45.34㎡、物件9は25.14㎡、物件6～9合計は約205.37㎡と査定した。

(物件6) 3,450,000円 × 95.56㎡ / 205.37㎡ ≒ 1,610,000円

(物件7) 3,450,000円 × 39.33㎡ / 205.37㎡ ≒ 660,000円

(物件8) 3,450,000円 × 45.34㎡ / 205.37㎡ ≒ 760,000円

(物件9) 3,450,000円 × 25.14㎡ / 205.37㎡ ≒ 420,000円

エ 占有減価修正： 物件6については引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

## II 収益価格の試算

本件は対抗力のある賃借権が付着する建物であるので、現行の賃貸条件を所与として収益還元法を適用する。なお、前記のとおり目的土地上では宇治市の条例と道路幅員の関係から集合住宅等の建築が困難であること、第1種低層住居専用地域の用途制限により倉庫等の建築ができないこと等を考慮し、年額支払賃料については現在賃貸に供されている部分（物件6主である建物の2階2A部分・物件6附属建物・物件7建物の1階車庫東側）のみの賃料を計上するものとし、それ以外の空家部分の賃料は想定しないものとする。

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

| 年額支払賃料<br>(円) | 家賃等補正 | 還元利回り | その他補正 | 収益価格(円)<br>(万円未満四捨五入)        |
|---------------|-------|-------|-------|------------------------------|
| ア             | イ     | ウ     | エ     | $ア \times イ \div ウ \times エ$ |
| 864,000       | 1.00  | 6%    | 1.00  | 14,400,000                   |

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 6% と判断した

エ 必要なし (1.00)

### Ⅲ 評価額の判定

#### 1 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、目的土地の存する第1種低層住居専用地域において建築できない倉庫の賃料を含んでいること及び条例等により集合住宅の建築が困難であるため空家部分の賃料を計上していないこと等を考慮した結果、本件では、収益価格は参考に留め、積算価格をもって調整後の価格と判定した。

| 試算価格の調整                 |            |
|-------------------------|------------|
| 積算価格(円)                 | 38,220,000 |
| 収益価格(円)                 | 14,400,000 |
| 調整後の価格(円)<br>(万円未満四捨五入) | 38,220,000 |

#### 2 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

| 番号       | 調整後の<br>合計価格(円)<br>ア | 構成比<br>イ | 市場性<br>修正<br>ウ | 競売市場<br>修正<br>エ | その他の<br>控除減価<br>(敷金等)<br>オ | 評価額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------|----------|----------------|-----------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1        | 38,220,000           | 32%      | 95%            | 70%             |                            | 8,130,000                          |
| 2        |                      | 3%       | 95%            | 70%             |                            | 760,000                            |
| 3        |                      | 32%      | 95%            | 70%             |                            | 8,130,000                          |
| 4        |                      | 8%       | 95%            | 70%             |                            | 2,030,000                          |
| 5        |                      | 7%       | 95%            | 70%             |                            | 1,780,000                          |
| 6        |                      | 10%      | 95%            | 70%             | 98%                        | 2,490,000                          |
| 7        |                      | 5%       | 95%            | 70%             | 100%                       | 1,270,000                          |
| 8        |                      | 2%       | 95%            | 70%             | 100%                       | 510,000                            |
| 9        |                      | 1%       | 95%            | 70%             | 100%                       | 250,000                            |
| 一括価格(合計) |                      |          |                |                 |                            | 25,350,000                         |

ウ 市場性修正: 物件6の附属建物、物件8・9建物が違反建築物と考えられること及び物件8・9建物の目視できない部分で吹付け石綿等が存する可能性があることを考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価: 物件6建物については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 地価調査基準地 ( 宇治(府)-3 )  
所 在 : 宇治市木幡北畠10番31  
価 格 : 121,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR奈良線「木幡」駅の北東方、道路距離約 550 m  
価 格 時 点 : 令和 6 年 7 月 1 日  
地 積 : 121 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有  
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 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

## 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)

|          |             |
|----------|-------------|
| 物件1(土地): | 9,433,878 円 |
| 物件2(土地): | 838,304 円   |
| 物件3(土地): | 9,207,043 円 |
| 物件4(土地): | 1,843,282 円 |
| 物件5(土地): | 2,120,416 円 |
| 物件6(建物): | 1,352,925 円 |
| 物件7(建物): | 909,067 円   |
| 物件8(建物): | 119,077 円   |
| 物件9(建物): | 203,179 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 | 宇治市木幡北畠   |
|   | 地 番 | 13番2      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 208平方メートル |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 2 | 所 在 | 宇治市木幡北畠   |
|   | 地 番 | 13番5      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 17平方メートル  |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 3 | 所 在 | 宇治市木幡北畠   |
|   | 地 番 | 13番6      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 208平方メートル |
|   | 共有者 | A         |
|   | 共有者 | B         |
| 4 | 所 在 | 宇治市木幡北畠   |
|   | 地 番 | 13番7      |
|   | 地 目 | 雑種地       |
|   | 地 積 | 52平方メートル  |

物 件 目 録

|   |       |                   |  |
|---|-------|-------------------|--|
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 5 | 所 在   | 宇治市木幡北畠           |  |
|   | 地 番   | 13番8              |  |
|   | 地 目   | 雑種地               |  |
|   | 地 積   | 43平方メートル          |  |
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 6 | 所 在   | 宇治市木幡北畠 13番地2     |  |
|   | 家屋 番号 | 13番2              |  |
|   | 種 類   | 居宅                |  |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |  |
|   | 床 面 積 | 1階 69.56平方メートル    |  |
|   |       | 2階 69.56平方メートル    |  |
|   | 共有者   | A                 |  |
|   | 共有者   | B                 |  |
| 7 | 所 在   | 宇治市木幡北畠 13番地6     |  |
|   | 家屋 番号 | 13番6              |  |
|   | 種 類   | 居宅                |  |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき3階建       |  |
|   | 床 面 積 | 1階 12.00平方メートル    |  |
|   |       | 2階 39.33平方メートル    |  |
|   |       | 3階 24.84平方メートル    |  |

物 件 目 録

|   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |
| 8 | 所 在   | 宇治市木幡北畠13番地6、13番地5、<br>13番地8、13番地2 |
|   | 家屋 番号 | 13番6の2                             |
|   | 種 類   | 居宅                                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                  |
|   | 床 面 積 | 45.34平方メートル                        |
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |
| 9 | 所 在   | 宇治市木幡北畠13番地8、13番地6                 |
|   | 家屋 番号 | 13番8                               |
|   | 種 類   | 倉庫                                 |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 25.14平方メートル<br>2階 25.14平方メートル   |
|   | 共有者   | A                                  |
|   | 共有者   | B                                  |





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