

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 7 月 23 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 8 月 7 日から 令和 7 年 8 月 14 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 21 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 9 月 4 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 8 月 29 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 8 月 29 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 7 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, 2	960, 000 768, 000	一括	192, 000	64, 703	11, 553
1	340, 000				
2	620, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 163.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪 69番地1
家屋 番号 69番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造ルーフィングぶき高床式2階建
床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 92.33平方メートル
(現況)
種 類 店舗兼事務所
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 4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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

1階部分につき、Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

2階部分につき、本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 綴喜郡井手町大字井手小字合藪

地 番 69番1

地 目 宅地

地 積 163.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪 69番地1

家屋 番号 69番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき高床式2階建

床 面 積 1階 103.52平方メートル

2階 92.33平方メートル

(現況)

種 類 店舗兼事務所

共有者 A 持分2分の1



令和7年(ヌ)第 11号
令和7年3月11日受理
令和7年4月21日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 川 村 裕

(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 綴喜郡井手町大字井手小字合藪
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 163.00平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪 69番地1
家屋 番号 69番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造ルーフィングぶき高床式2階建
床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 92.33平方メートル
共有者 A 持分2分の1



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	☒ 「その他の事項」のとおり		
建物	物件2		
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：店舗兼事務所 ☐ 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店舗兼事務所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	☒ 「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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)					
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階		☐ 全部 ☒ 2階	
占有者		☐ 債務者 ☒ B		☒ 債務者A ☒ C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務室 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ B (占有者)、A (債務者)) ☐ 文書 (☐)		☒ 陳述 (A (債務者)) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		令和2年ころ		平成24年 4月18日	
最初の契約等	契約日	令和2年ころ		年 月 日	
	期間	令和2年ころ から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者A		☐ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☒ 占有者B		☐ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎月 金2万円 (毎月末日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 「その他の事項」のとおり		☐ 「その他の事項」のとおり	
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		☒ 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

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1土地の状況

(1) 形状・面積

物件1土地は、5角形の土地である。前面道路より約2.5m低くなっている。物件2建物は鉄骨で持ち上げられ1階と前面道路が等高になるように建てられている。段差部分はコンクリート擁壁になっている。

現地概測の結果、公図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件2建物の敷地として利用されている。物件1土地上に物件2建物以外の建物は存在しない。

物件2建物の床下の部分は資材置場として利用されている。ただし現在床下の部分は塀で囲われており、自動車で出入りすることができない。

(3) 道路接面状況

東側に舗装された井手町道があり、井手町道と物件1土地の間に、井手町道と等高の舗装された京都府所有の69番3土地がある。なお、執行官の意見欄参照。

3 物件2建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

(2) 使用状況

1階では喫茶店が営業している。

2階は以前事務所として使用されていたが今は使用されておらず、各室内には什器、本、書類が残されている。

(3) 設備

2階に台所、便所などの設備があるが、通常の使用はできないと思われる。

(4) 損傷

2階玄関廊下事務室で雨漏りが認められる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者A	1 物件2建物は、亡母Dが物件1土地を買った直後に建てました。 2 亡母Dは、物件2建物で喫茶店を営業していました。亡母Dの妹Bは、喫茶店で亡母を手伝い働いていました。私の妹Cも、学生の時に短期間喫茶店で働いていました。 3 平成24年に母Dが死亡したとき、一旦喫茶店は閉店しました。 4 4, 5年前、亡母Dの妹Bが、亡母Dと同じ屋号で喫茶店を再開し、現在まで営業しています。 5 Bから私が家賃を月額2万円受け取っています。契約書はありません。 6 私の妹Cは、物件1土地、物件2建物に全く関与していません。 7 物件2建物には誰も居住していません。物件2建物2階の事務所は、現在誰も使用していません。 8 物件2建物床下の部分は、私が資材置場として使用しています。ただし現在床下の部分は塀で囲われており、自動車を取り入れることができません。
占有者B	1 私は、物件2建物1階を亡姉Dの子Aから月2万円の家賃で借りて、喫茶店を営業しています。 2 営業時間は午前中で、午後からは営業していません。 3 私は物件2建物に居住していません。 4 競売事件に関わりたくありません。立入調査には立ち会いません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

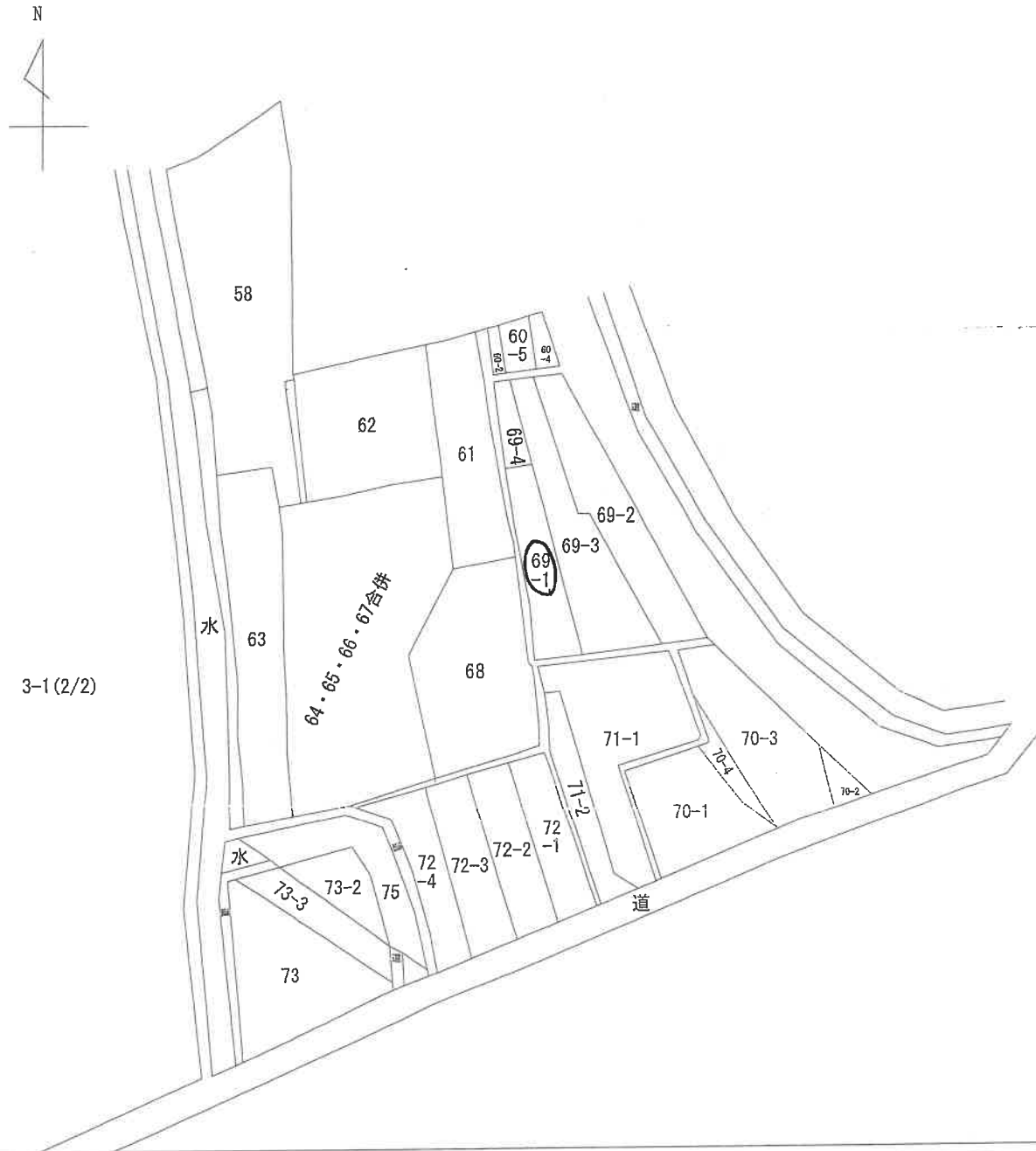
執行官の意見

- 1 3月18日の外部調査のとき、Bと面談し、喫茶店内部も見たところ、店内では数名の客が飲食していた。喫茶店が実際に営業しており、Bが店主として物件2建物1階を占有していると認定した。
- 2 AーB間の賃貸借契約は、親族間の貸借であり、契約書がなく、家賃は月額2万円と低額なので、正常な賃貸借契約とは認めがたい。
- 3 物件2建物2階は、内装、使用状況とも事務所なので、物件2建物の種類は、店舗兼事務所と認定した。
- 4 物件2建物2階は、1階と入口が別であり、内部で互いに行き来できない。よって1階占有者Bの占有は及ばないと認定した。かつ誰も使用していないので、所有者である債務者A及び2分の1持分共所有者Cが占有していると認定した。
- 5 物件1土地と接面する井手町道との間に京都府所有の69番3土地がある。現況は舗装され、井手町道の一部のようにも喫茶店の駐車場のようにも見える。物件1土地の南東側の物件2建物に引かれた上水道の量水器及び蛇口がある。物件1土地の北東側に浄化槽および花壇がある。量水器、蛇口、浄化槽および花壇は69番3土地内にあると思われる。京都府所有の69番3土地につき詳細は不明である。
- 6 立入調査の結果、関係人の陳述から、2、3ページ記載のとおり認定した。

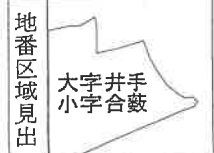
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日 9:40-9:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、Bと面談
7年3月18日 : - :	執行官室	債務者A、占有者B宛照会書発送
7年3月24日 11:00-11:05	執行官室	債務者Aに電話聴取
7年3月24日 11:10-11:15	執行官室	占有者Bに電話聴取
7年3月28日 12:40-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者Aと面談
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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、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	所在	綴喜郡井手町大字井手小字合藪				地番	69番1		
出力縮	縮尺不明	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。

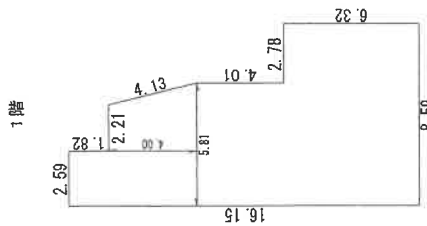
令和6年2月2日
京都地方法務局宇治支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

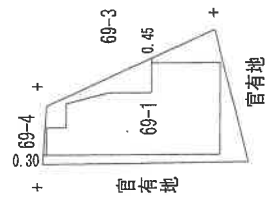
各階平面図 建物図面

家屋番号 69番1

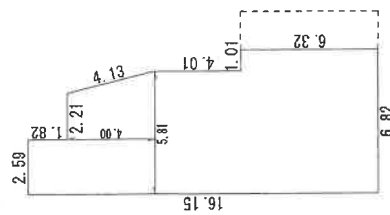
建物の所在 綴喜郡井手町大字井手小字合数 69番地1



求 積 表			
$8.59 \times$	6.32	$=$	54.2888
$5.81 \times$	4.01	$=$	23.2981
$(5.81 + 4.80) \times$	$4.00 / 2$	$=$	21.2200
$2.59 \times$	1.82	$=$	4.7138
合 計		床面積	103.5207
			103.52 m^2



2階



求 積 表			
$6.82 \times$	6.32	$=$	43.1024
$5.81 \times$	4.01	$=$	23.2981
$(5.81 + 4.80) \times$	$4.00 / 2$	$=$	21.2200
$2.59 \times$	1.82	$=$	4.7138
合 計		床面積	92.3343
			92.33 m^2

作成者

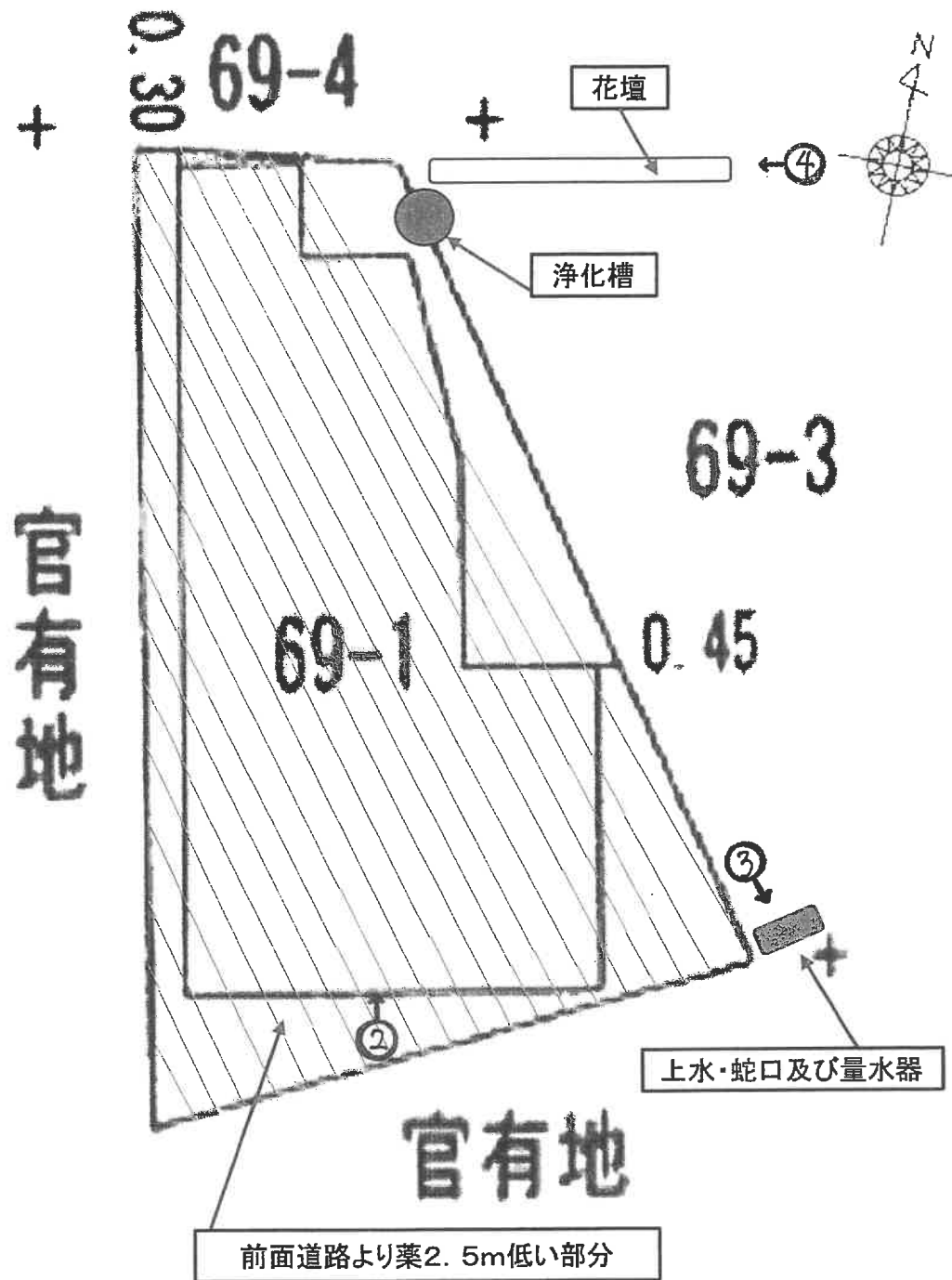
土地家屋調査士
日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

↑ 写真撮影位置方向

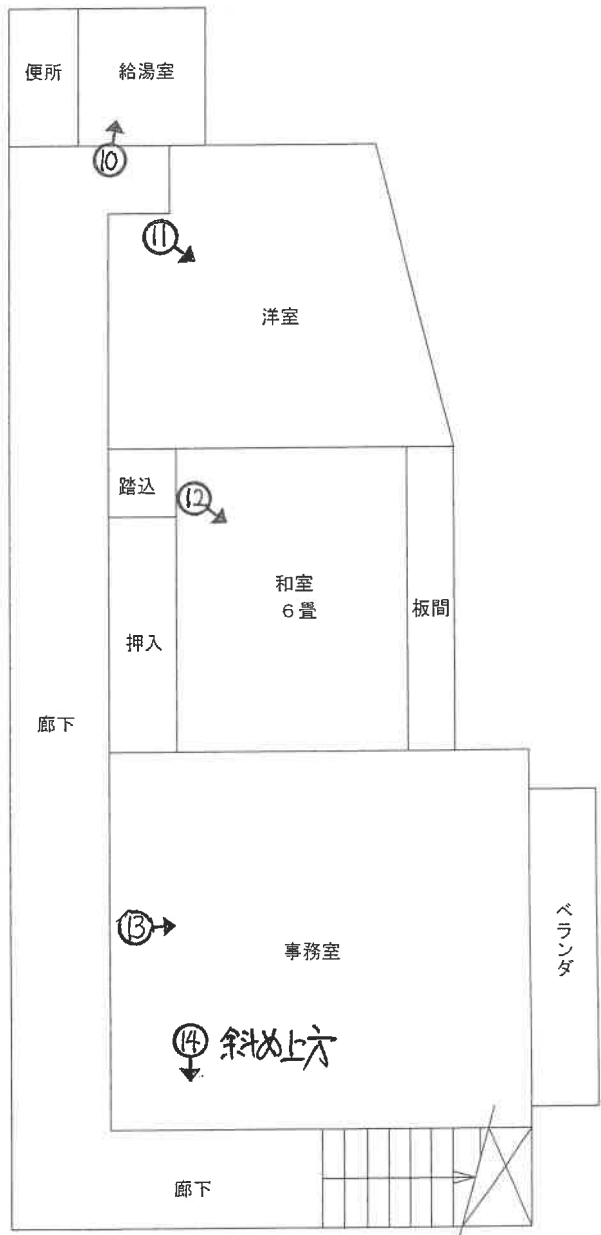


土地建物位置関係図

建物見取図



1 階



2 階

↑ 写真撮影位置方向





3



4



5



6



7



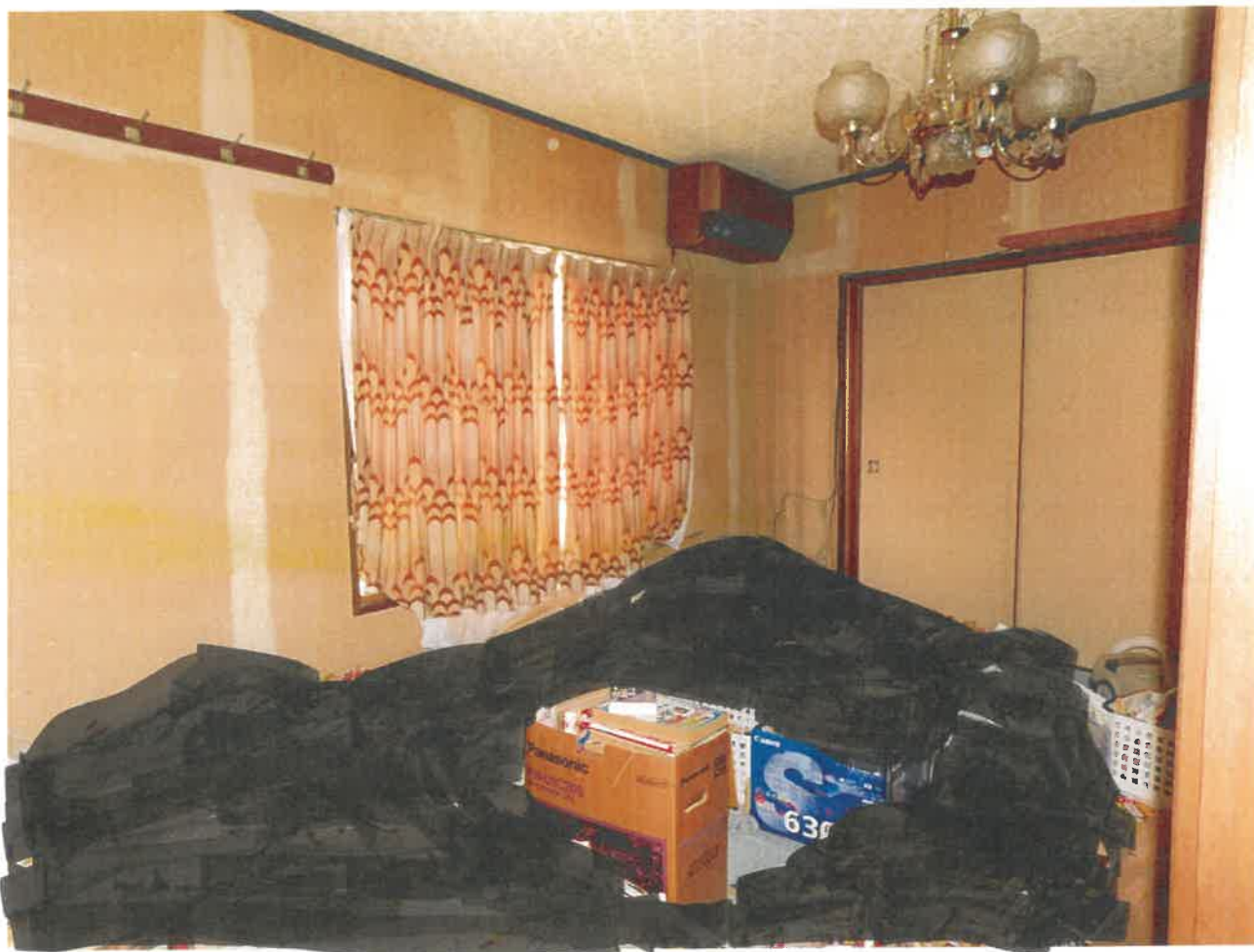
8



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 （ 又 ） 第 11 号

令和 7 年 3 月 28 日 現地調査
令和 7 年 4 月 4 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		960,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	340,000	円
物件2（建物）	金	620,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」 店舗	「同 左」 店舗兼事務所
番号	特記事項		
	・前面市道と本件土地の間に京都府所有の土地が介在するが詳細不明。なお、建築計画概要書によると当該前面土地は専用通路となっている。 ・段状の土地であり、前面道路より約2.5m低くなっている。 ・本件土地北東側に花壇及び浄化槽が、また、本件土地の南東側に上水蛇口及び量水器が、前面土地(京都府所有)に越境していると思われる。 ・現況調査の結果、建物の種類は「店舗兼事務所」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)

位 置 ・ 交 通	JR奈良線「 玉水 」駅の 南西 方 ・ 道路距離約 650 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事業所、店舗等がみられる地域	
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 準工業地域 60 % 200 % なし 第2種高度地区 (最高15m)
画 地 条 件	間口 約18.0 m、奥行約 10 mの 台形地 建物図面のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6 mの 市道 に 等高に接すると思われる。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) ・P2特記事項参照のこと。	
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 (但し、LPG) 下 水 道: 不明 (特記事項のとおり) (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。 ・下水については下水引込が敷地内存するが水洗化は行われていない。なお、水洗化等を行う場合、周辺の状況を考慮すると工事費が増大する可能性があり、工事費用については指定の工事業者と打ち合わせのこと。 ・P2特記事項参照のこと。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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）： 不明 経 過 年 数 ： 約 45 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：鉄骨造高床式2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、板等 天 井：クロス、板等 床：Pタイル、板、畳等 設 備：電気、給排水設備 そ の 他：特になし
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： 店舗兼事務所 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・物件2(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。 ・建築時期は建築計画概要書からは昭和55年2月27日に確認が行われており、その後に新築されたと思われる。よって、昭和55年ごろを新築時期とし経過年数を査定した。 ・物件2(建物)は建蔽率を超過している可能性がある。 ・対象建物2階玄関側廊下及び事務室で雨漏りが認められる。 ・2階部分の設備等は通常の利用が出来ない。

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）

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	23,100	0.73	163.00	0.95	2,610,000

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 (万円未満四捨五入) オ×カ=キ
1	2,610,000	1 / 2	1,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 井手 (府) 5-1
 基準価格(円/㎡) 42,000 × 時点修正 99/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/180 = 標準画地価格(円/㎡) 23,100
 ◇ 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 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/180 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/180
 イ 個別格差 : 形状、地勢等 (0.73)
 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2）

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
2	265,000	195.85	0.02	1,040,000

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 0.02 と査定する。

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	建物の価格(円) エ	持分割合 オ	共有持分の価格 （万円未満四捨五入） エ×オ＝カ
2	1,040,000	1 / 2	520,000

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	1,310,000	50%	法定地上権	660,000

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	1,310,000	-660,000		75%	70%	340,000
2	520,000	+660,000	100%	75%	70%	620,000
一 括 価 格 (合計)						960,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 越境の可能性があること、持分権のみが売却対象であること等による市場性の減退を考慮した。

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 (井手(府)5-1)
所 在 : 綴喜郡井手町大字井手小字北猪ノ阪6番8ほか1筆
価 格 : 42,000 円/㎡
位 置 : JR奈良線「玉水」駅の南方、道路距離約 650 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 76 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6.4 m 府道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗のほかに一般住宅も見られる府道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 2,452,335 円
物件2(建物): 3,150,341 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪

地 番 69番1

地 目 宅地

地 積 163.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 綴喜郡井手町大字井手小字合藪 69番地1

家屋 番号 69番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき高床式2階建

床 面 積 1階 103.52平方メートル
2階 92.33平方メートル

共有者 A 持分2分の1





