

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。

注 意

本件ファイルに編綴されている現況調査報告書及び評価書は物件番号1，2についてのものですが，今回の売却対象は物件番号2（建物）のみです。

なお，物件番号2（建物）のみの評価額は補正書（令和7年9月5日補充）をご覧ください。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 日 午前 9 時 30 分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 6 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 8 年 2 月 27 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 8 年 1 月 21 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	4,680,000 3,744,000		936,000	19,766	3,528
</					



物 件 目 録

2 所 在	城陽市水主南垣内 20 番地 3		
家屋 番号	20 番 3		
種 類	居宅・物置		
構 造	木・鉄骨造陸屋根瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	164.51	平方メートル
	2 階	58.54	平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月11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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番20番3)につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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】

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。



11

物 件 目 録

2 所 在	城陽市水主南垣内 20 番地 3		
家屋 番号	20 番 3		
種 類	居宅・物置		
構 造	木・鉄骨造陸屋根瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	164.51 平方メートル	
	2 階	58.54 平方メートル	



令和 7 年 (又) 第 6 5 号
(物件 1、 2)
令和 7 年 7 月 1 日受理
令和 7 年 8 月 1 5 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 | 城陽市水主南垣内 |
| | 地 番 | 20番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市水主南垣内 20番地3 |
| | 家屋 番号 | 20番3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造陸屋根瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 164.51平方メートル
2階 58.54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(☐ 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・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 [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 本件土地

- (1) 本件土地は旗竿地であり、路地上敷地部分が南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 上記市道は幅員約2.3mであるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。
- (3) 路地状敷地部分の南西端部分が債務者所有の西側隣接地（20番16）上の建物玄関への出入りに通行されている。
- (4) 北側に隣接する債務者所有の件外土地（20番8）と一体利用されている模様であり、本件土地北側のブロック塀が件外土地上に存する可能性がある。
- (5) 路地状敷地部分の南東角付近にピンが設置されている。
- (6) 路地上敷地部分の北東側にはカーポートが設置されている。
- (7) 有効宅地部分には石灯籠や庭石が置かれている。
- (8) 本件土地の公図は方位が東に傾いていると思われる。

2 本件建物

- (1) 1階北西側和室の天井を開口部とする屋根裏スペースが存する。当該屋根裏スペースは床面積に算入されていない。
- (2) 債務者の陳述によると、1階ホールの天井を開口部とする屋根裏スペースが存するとのことであるが、当該屋根裏スペースを確認することができなかったので、詳細は不明である。
- (3) 本件建物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
■債務者	1 本件建物に住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件土地北側及び東側のブロック塀は私の所有です。 3 本件土地北側のブロック塀のすぐ外側（北側）は北側隣地（20番1）になります。 4 路地状敷地部分から西側隣接地（20番16）に水道管等を引き込んでいると思います。 5 本件建物内で小型犬を3匹飼育しています。 6 本件建物1階のホールの天井の障子が張られた扉は本件建物の天井裏への出入口ですが、天井裏に行くには梯子等が必要であり、私も何年も出入りしていません。 7 本件土地の石灯籠や庭石は父の代から置かれていた物です。 8 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

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 債務者が本件建物を居宅・物置として使用し、占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおりに認定した。

(調査経過用)

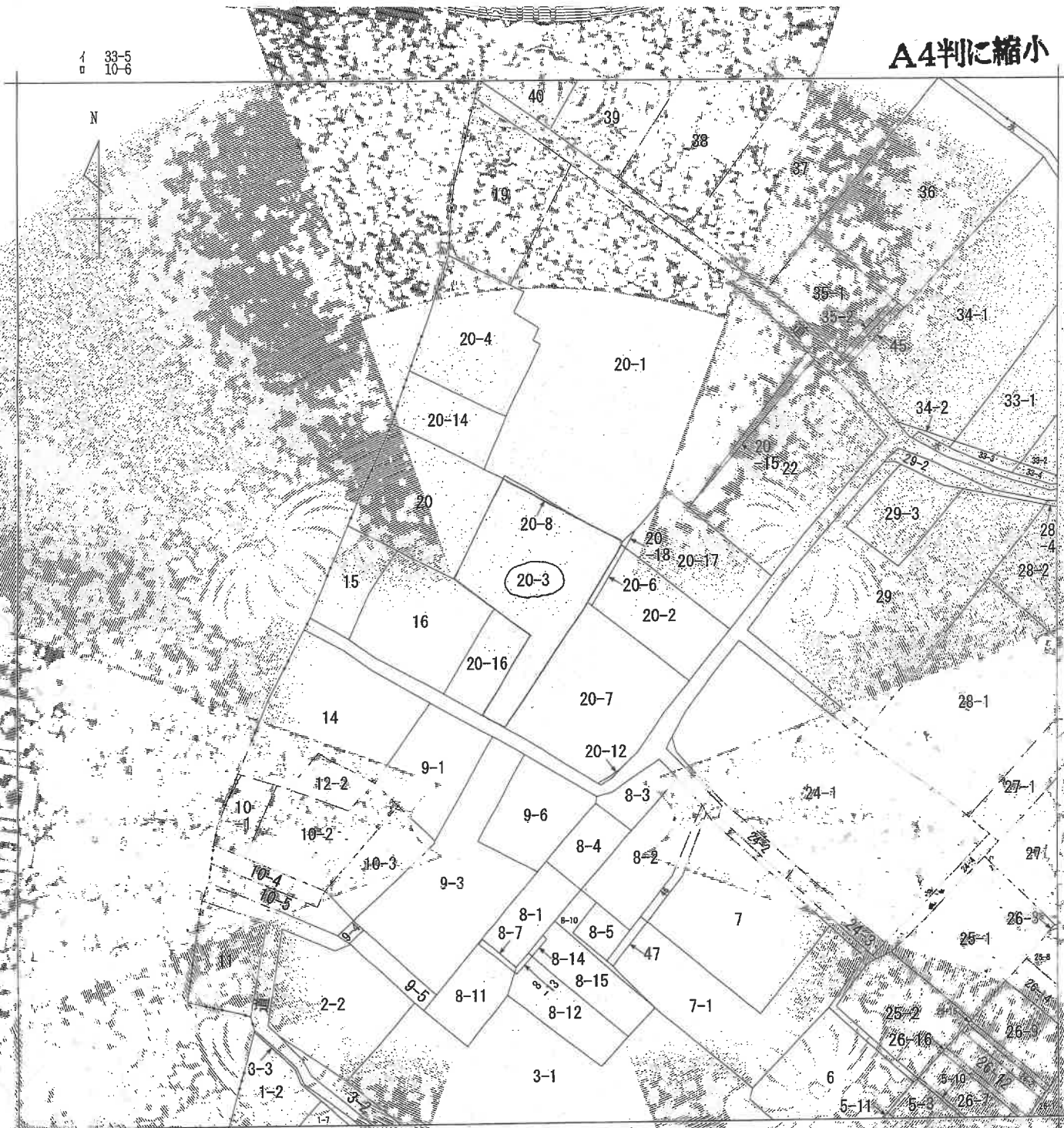
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月 9日 14:15-14:25	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、債務者と面談 居住者宛照会書交付
7年 7月14日 : - :	当庁	債務者宛事務連絡文書送付
7年 8月 8日 11:00-11:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人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	所在地	城陽市水主南垣内				地番	20番3		
出力 縮尺	1/600	区画	地番 表示 番号 記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地台帳附属地図
作成 年月日				備付 年月日 (原図)				備考	

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内)

令和7年5月26日

東京法務局

地図整理番号：M88171

(1/1)

登記官

5ページ

登記年月日：平成13年1月16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。
(京都地方裁判所 宇治支部管轄)
令和7年5月26日 東京法務局

登記官

6ページ

0081971
地積測量図

20-3
20-16

地番

土地物所在 城陽市水主南垣内

平成拾参年四月廿四日

座標求積表

地番	20-16	20-3	(Xn+1 - Xn) Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
E29	74.255	27.615	364.876995	
D1	73.103	21.213	-310.197699	
D2	59.632	23.093	-305.127809	
E4	59.890	29.620	433.133260	
背面積			182.584747	
背面積			91.3423735	
地積			91.34	m ²

地番	20-3	20-16	(Xn+1 - Xn) Yn	(Xn+1 - Xn) Yn
公簿	505.78	505.78	91.3423735	
総計			414.4376265	
残地積			414.43	m ²

引照点座標リスト

引照点名	X座標	Y座標	備考
K59	74.619	17.694	金属板
K210	76.895	30.361	"

境界点	X座標	Y座標	距離
D1	15.929	18.730	K210
D2	3.831	9.902	
E3	9.927	3.809	
E4	18.951	17.021	
E5	23.852	17.876	
E18	2.171	13.521	
E29	38.910	35.270	
K54	2.115	12.892	
K63	36.073	39.745	
K64	25.174	29.553	

(面積算出)

作製者

平成12年12月27日作成

申請人

縮尺

250

登記年月日：平成15年1月24日

これは図面に記録されている内容の証明写真面である。
(京都地方建設局宇治支局保管)
令和7年5月26日 東京建設局

0082298

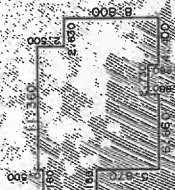
各階平面図

建物図面

家屋番号 20-3

建物の所在地 城陽市水主南垣内20番地3

1階

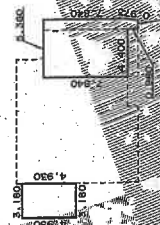


求積表

4.930 x 3.180 = 15,677,400
11.300 x 6.860 = 77,518,000
10.320 x 2.730 = 28,173,600
11.300 x 1.770 = 20,001,000
8.800 x 2.630 = 23,144,000
合計 164,514,000
換算 164.51 m²

合計 164,514,000
換算 164.51 m²

2階



求積表

7.840 x 5.360 = 42,024,000
0.960 x 0.800 (1/2) = 0,384,000
4.930 x 3.180 = 15,677,400
合計 58,085,400
換算 58.54 m²

合計 58,085,400
換算 58.54 m²

作製者

15年1月20日(製)

縮尺 1/500

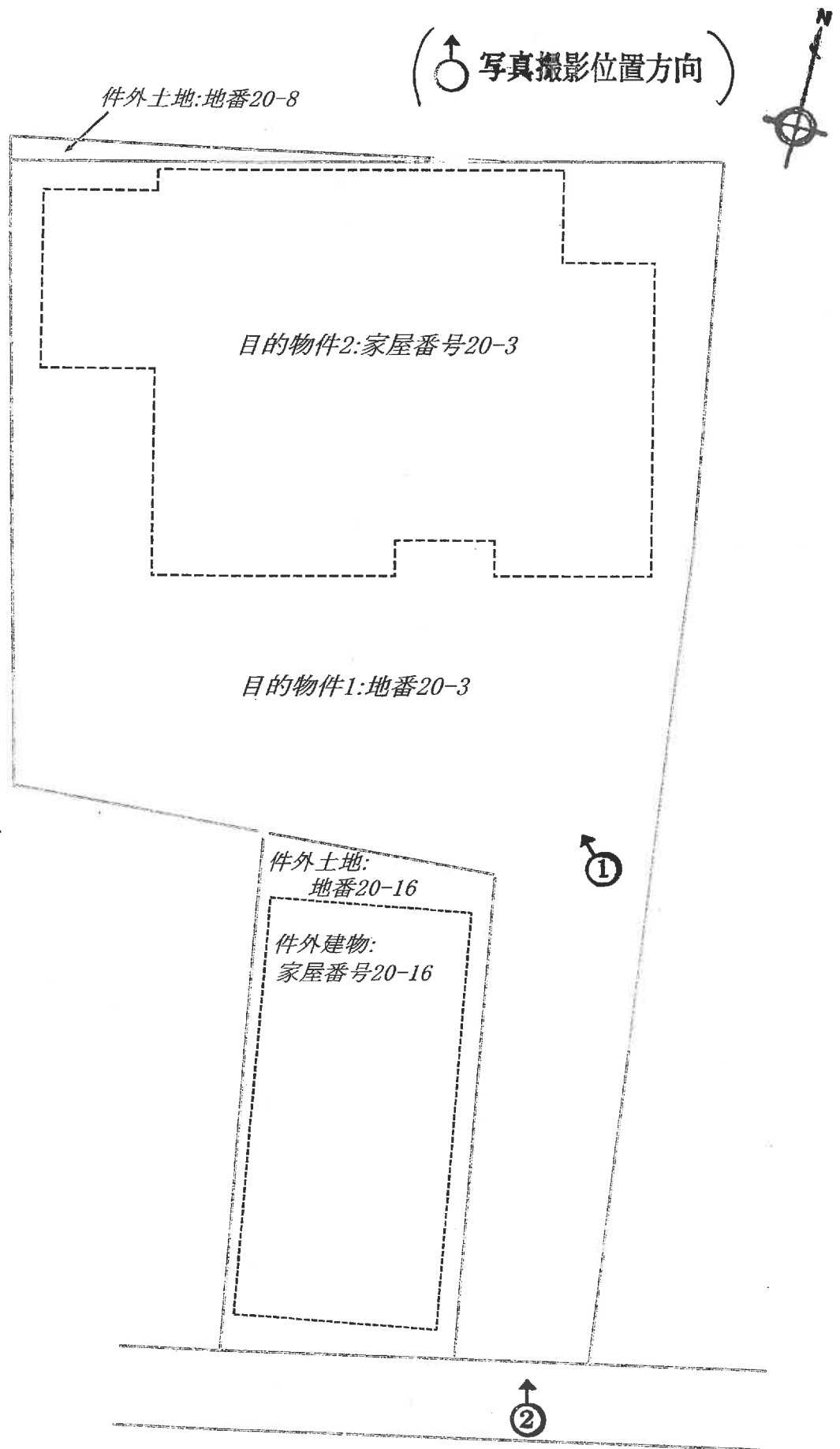
申請人

縮尺

500

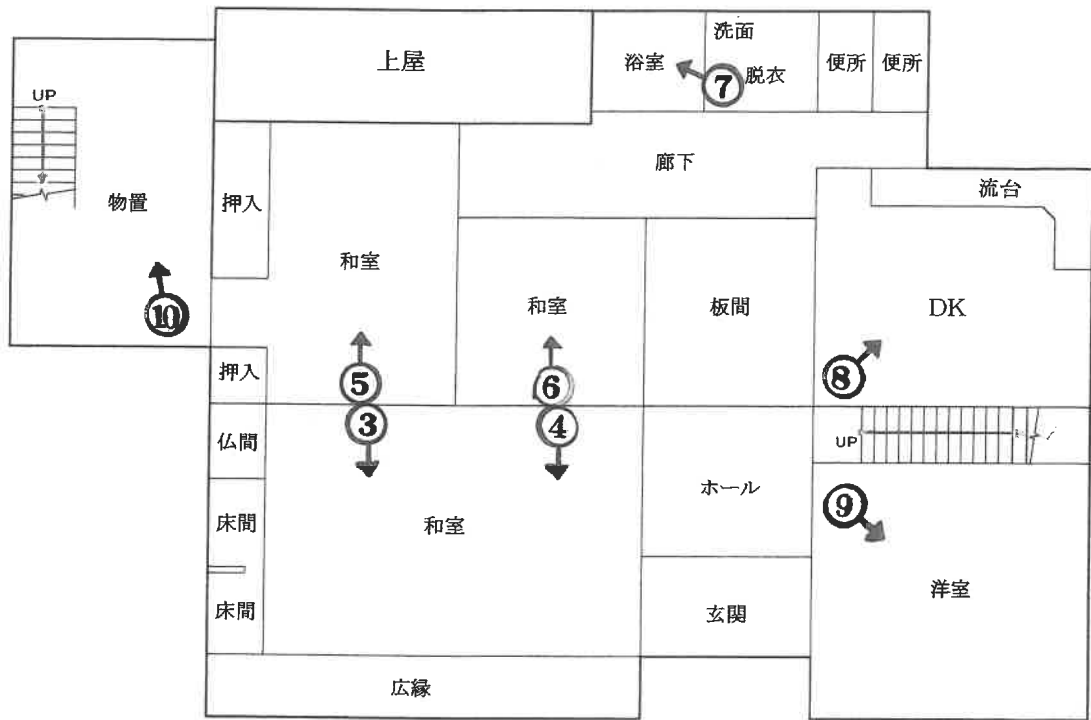
A4判に縮小

土地建物位置関係図



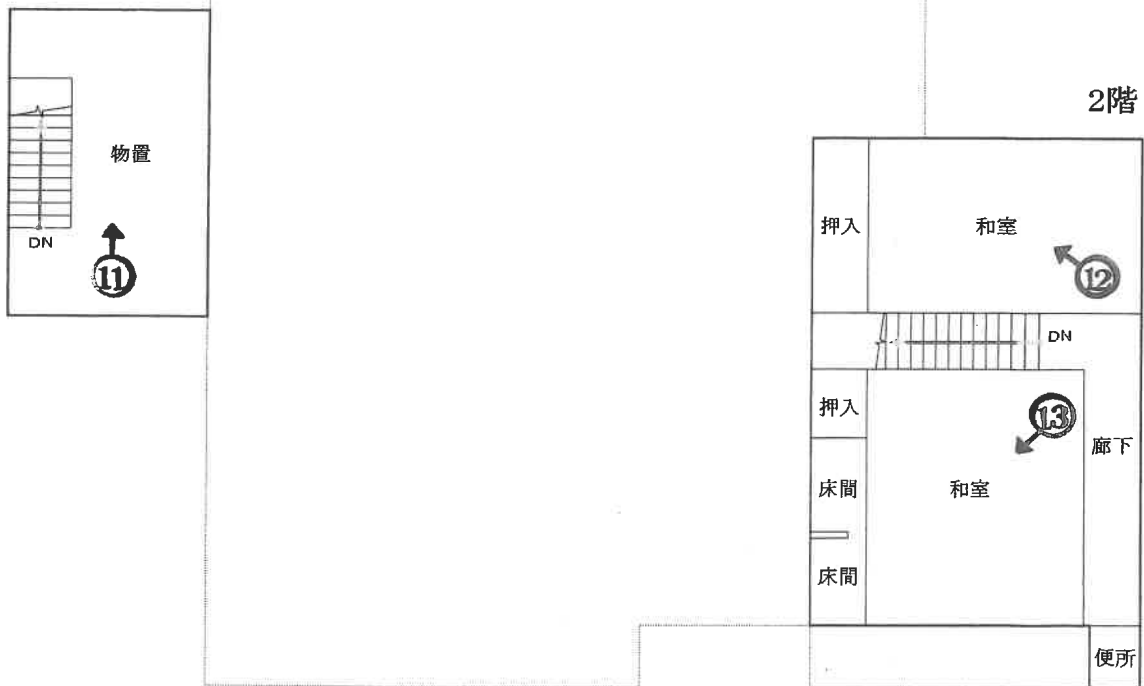
建物見取図

(↑ 写真撮影位置方向)



1階

2階



2階



1



2



3



4



5



6



7



8



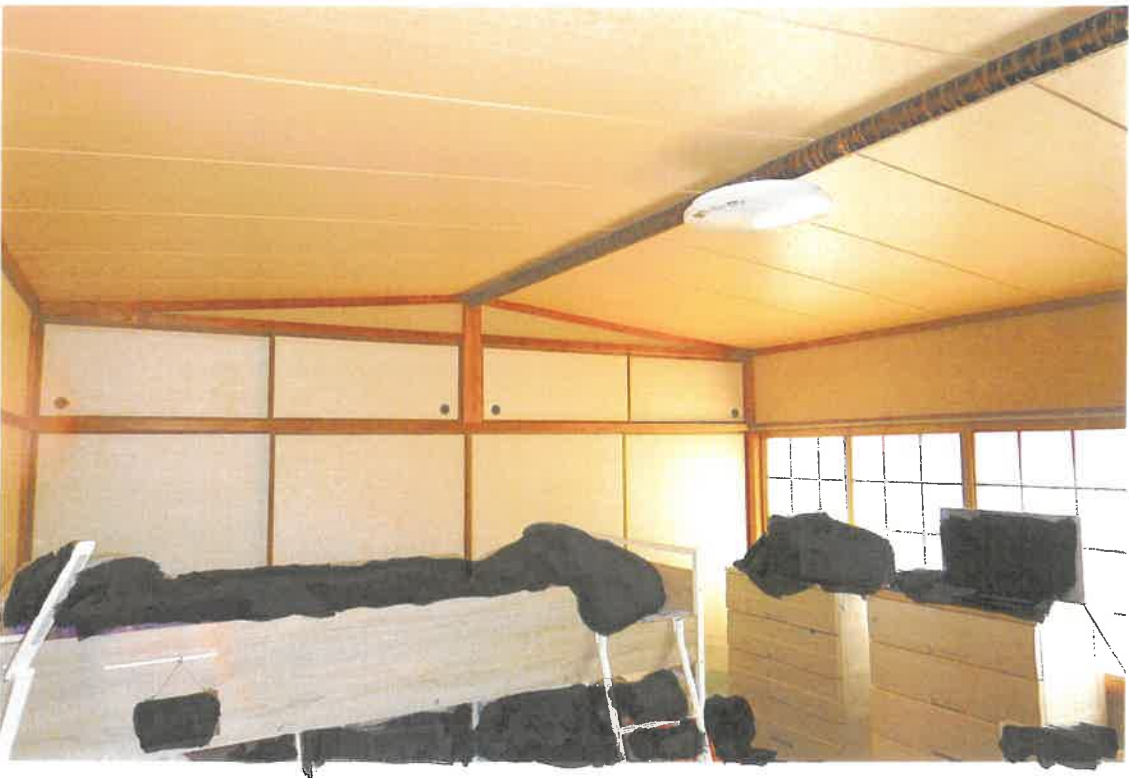
9



10



11



12



13



14

1階北西側和室の屋根裏

令和 7 年 (又) 第 65 号

令和 7 年 8 月 8 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

第1 評価額

一括価格			
金		10,770,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,750,000	円
物件2（建物）	金	7,020,000	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をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在 家屋番号 種類 構造	「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「富野荘」駅の南西方・道路距離約 1.1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	既存の戸建住宅のなかに事業所等が見られる住宅地域	
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	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 第三種高度地区
画 地 条 件	間口 約3.67 m、奥行 約 34 mの 不整形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 2.3 mの 市道 に 等高で 接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上 水 道: あり ガス配管: 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	・南西端部分が西側隣接地(地番20-16)上の建物玄関への出入りに通行されている。 ・北側に隣接する件外土地(地番20-8)と一体利用されている模様であり、境界ブロックが当該土地上に存する可能性がある。	

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）： 昭和25年月日不詳 新築 経 過 年 数 ： 約75年以上 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木・鉄骨造2階建 屋 根 ： 陸屋根・瓦葺 外 壁 ： モルタル、土壁等 内 壁 ： クロス、聚楽塗、板等 天 井 ： クロス、板等 床 ： フローリング、畳、コンクリート等 設 備 ： 電気、給排水設備
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・物置 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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 登記事項証明書の日付は上記新築年のほか、昭和47年月日不詳増築、平成2年月日不詳増築となっている。登記の日付は平成15年1月24日。

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	47,200	0.80	414.43	0.95	14,870,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 城陽 -11

公示価格(円/㎡) 53,400 × 時点修正 100/100 × 標準化補正 100/101 × 地域格差 100/112 = 標準画地価格(円/㎡) 47,200

◇ 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、不整形等 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/102 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/110 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/112

イ 個別格差 : 方位、形状、中心後退等 (0.80)

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	200,000	223.05	0.05	2,230,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び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 0.05 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	14,870,000	60%	法定地上権	8,920,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	14,870,000	-8,920,000		90%	70%	3,750,000
2	2,230,000	+8,920,000	100%	90%	70%	7,020,000
一 括 価 格 (合計)						10,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 北西側境界部分が不明瞭なこと、隣接地上建物の出入りに一部利用されていること等を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (城陽-11)
所 在 : 京都府城陽市水主北垣内35番
価 格 : 53,400 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「富野荘」駅の 西 方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 330 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 3.8 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 : 農家住宅の中に作業所等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 12,162,277 円
物件2(建物): 1,412,038 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

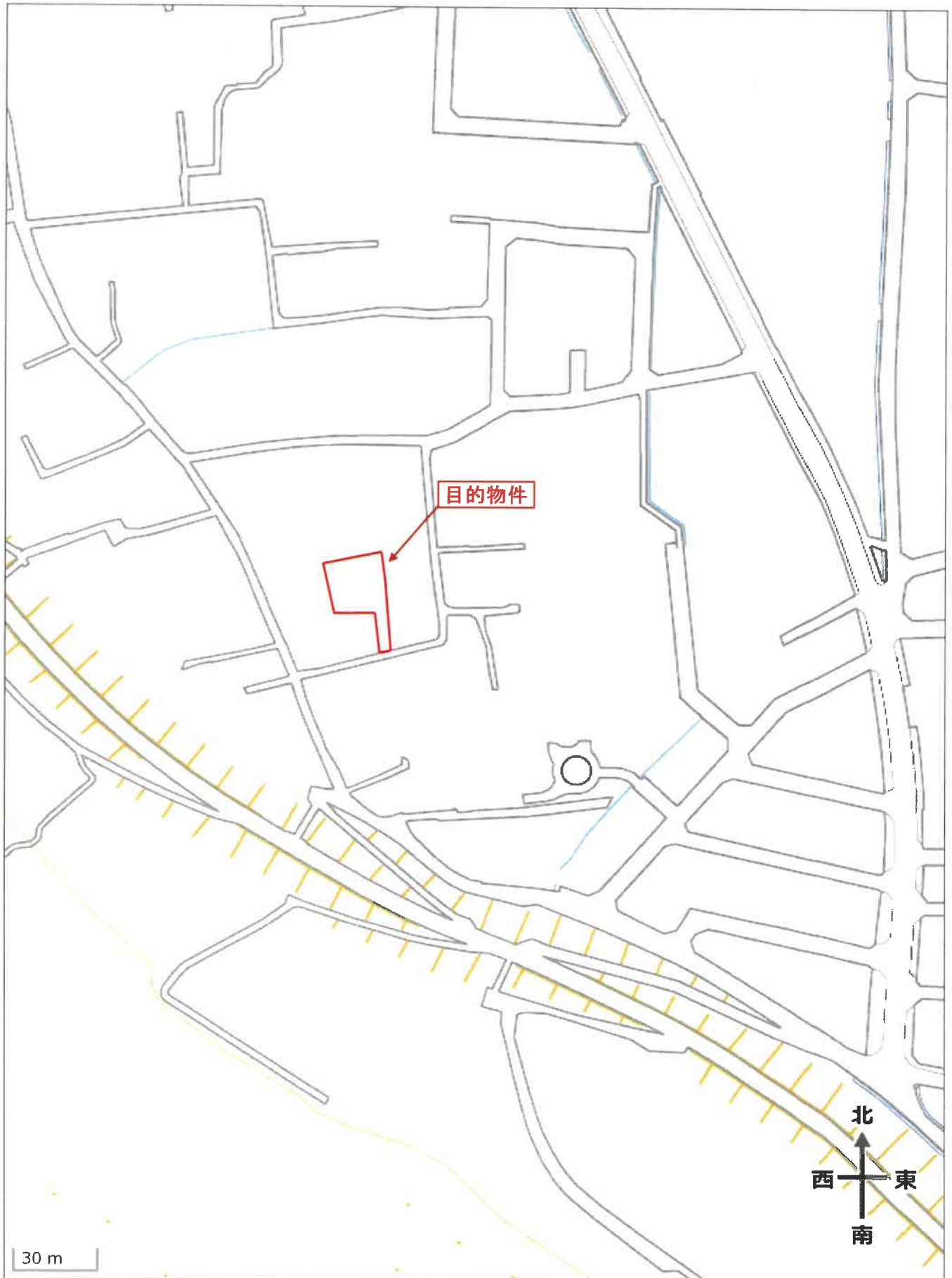
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 城陽市水主南垣内 |
| | 地 番 | 20 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.43 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市水主南垣内 20 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 20 番 3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造陸屋根瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 164.51 平方メートル
2 階 58.54 平方メートル |



地理院地図
GSI Maps





令和 7 年 （ 又 ） 第 65 号

令和 7 年 8 月 12 日 第 1 回評価

令和 7 年 9 月 5 日 第 1 回補充

京都地方裁判所 御中

補 充 書

第 1 回提出分の評価書について次の事項を補充致します。

1. 個別売却の場合における土地価格及び建物価格

評 価 人 不動産鑑定士

池田祥司

評価額の判定

○ 個別売却の場合における土地価格及び建物価格

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	14,870,000	-8,920,000		60%	70%	2,500,000
2	2,230,000	+8,920,000	100%	60%	70%	4,680,000
(合 計)						7,180,000

- ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。
- エ 市場性修正： 北西側境界部分が不明瞭なこと、隣接地上建物の出入りに一部利用されていること並びに個別売却によること等を考慮した。
- オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

以 上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 城陽市水主南垣内 |
| | 地 番 | 20番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 414.43平方メートル |
| 2 | 所 在 | 城陽市水主南垣内 20番地3 |
| | 家屋 番号 | 20番3 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造陸屋根瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 164.51平方メートル
2階 58.54平方メートル |

