

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 5 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 7 年 6 月 5 日から 令和 7 年 6 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 19 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 7 月 3 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 6 月 27 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 6 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 7 年 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	29, 500, 000 23, 600, 000	一括	5, 900, 000	206, 530	51, 060
1	23, 690, 000				
2	5, 810, 000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区梅津後藤町
 地 番 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 211.40 平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 京都市右京区梅津後藤町 1 番地 1
 家屋 番号 1 番 1
 種 類 店舗兼居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.31 平方メートル
 2 階 95.31 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 46.31 平方メートル
 2 階 約 46.31 平方メートル

共有者 A 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 3月 3日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 吉 田 智 直

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1】

本件所有者ら及び株式会社グッドハウジングが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。なお、本件土地の賃貸借契約は令和7年3月31日で終了予定である。

【物件番号2】

本件所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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区梅津後藤町
地 番 1番1
地 目 宅地
地 積 211.40平方メートル

(現況)

地 目 宅地, 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅津後藤町 1番地1

家屋 番号 1番1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.31平方メートル
2階 95.31平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46.31平方メートル
2階 約46.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和6年(ケ)第211号
(物件1、2)
令和6年1月9日受理
令和7年2月20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 京都市右京区梅津後藤町
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 211.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅津後藤町 1 番地 1

家屋 番号 1 番 1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.31平方メートル
2階 95.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 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 1) ☐ (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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者 上記の共有者らが本土地上の東側に下記建物を所有し、占有している 上記のその他の者が本土地の西側を賃借して、コインパーキングとして占有している ☒ 「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 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階 約 4 6 . 3 1 m ² 2 階 約 4 6 . 3 1 m ²		
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を店舗兼居宅 (空き家) 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

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 東側	
占有者		☐ 債務者 ☒ (株) グッドハウジング	
占有状況		☐ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人(占有者) ■土地共有者B)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		H22年12月20日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	H22年12月20日から ☒ R7年3月31日まで ☐ 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 共有者B ☐ 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65,000円 (毎月末日限り翌月分支払) ☐ 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			
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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（府道）に、東側で建築基準法の道路（私道）接面している。
- 2 物件1の土地の東側約20㎡は道路負担部分になっている（写真1参照）。
- 3 物件1の土地の南側中央に飲料の自動販売機が設置されている。
- 4 物件2の建物の東側の1階および2階の各々約49㎡は減築されている。
- 5 物件2の建物内は、クロスの剥れや下生地に欠損が見られ、また、畳の一部にはたわみを感じられる。さらに2階和室の天井には染み跡も見られる。
- 6 物件2の建物の外壁にクラックが見られる。
- 7 物件2の建物には浴室がない。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
共有者A	本件建物は空き家で誰にも貸していません。
共有者B	本件建物は空き家で誰にも貸していません 本件土地の東側は、今年の3月末までガレージとして貸しています。
土地賃借人	本件土地の東側は、共有者Bから賃借して、コインパーキングとして利用しています。2025年3月末解約予定です。

(執行官の意見用)

執行官の意見

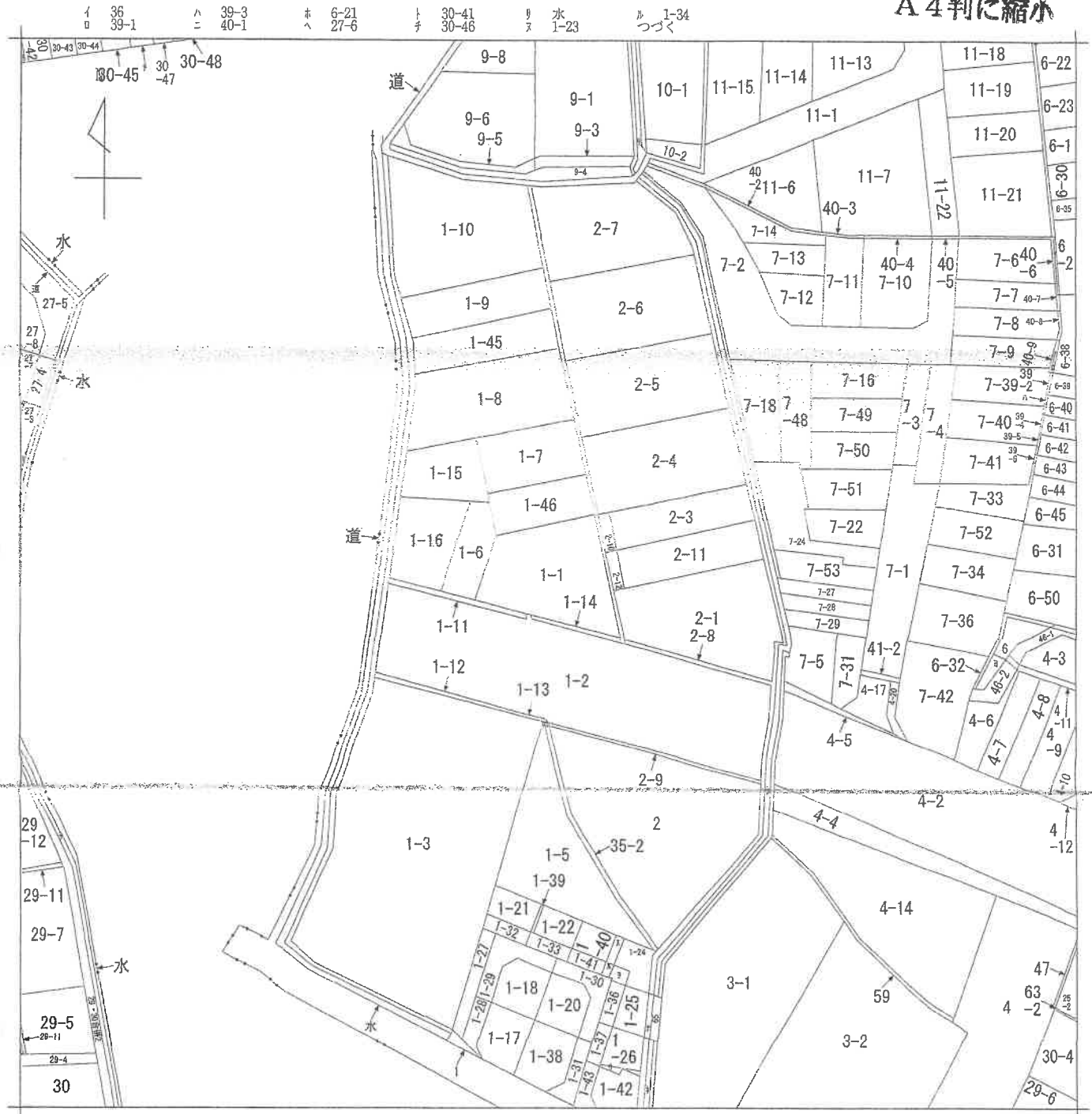
- 1 物件2の建物は、共有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 物件1の土地の東側は、賃借人が賃借して、コインパーキングとして使用している。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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
7年1月11日 12:30-12:40	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年1月15日 〃 - 〃	執行官室	共有者ら、賃借人宛照会書送付
7年2月3日 14:45-15:45	物件所在地	共有者Bと面談、立入調査、写真撮影
7年2月7日 13:45-13:50	京都地方法務局	賃借人の現在事項証明書交付申請
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7年2月3日 目的物件は不在で施錠されていたので、共有者Bの承諾を得て、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

A 4判に縮小



(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 梅津開き町
B 梅津北浦町

請求部	所在	京都市右京区梅津後藤町				地番	1番1		
出力縮	縮尺不明	精度区分	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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年11月14日

京都地方法務局

地図整理番号: M57769

登記官

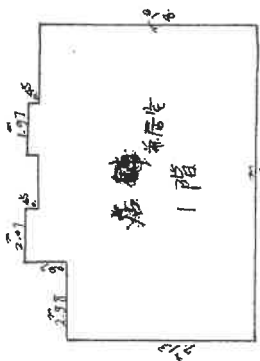
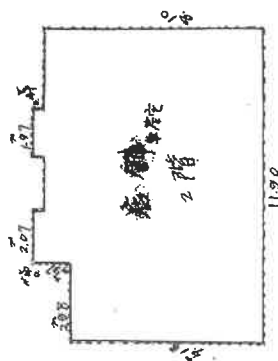
(1/2)

登記年月日：昭和37年7月23日

162229

各階平面図

家屋番号		1-1	
建物の所在	京都市右京区梅津俊藤町		
符号	階数	符号	階数
主	式階建		
縮尺	1/200 m		



1階
 $11.90 \times 8.10 - 2.93 \times 0.97 = 93.500$
 $2.07 \times 0.45 = 0.931$
 $1.97 \times 0.45 = 0.886$
計 95.317

2階
 $11.90 \times 8.10 - 2.93 \times 0.97 = 93.500$
 $2.07 \times 0.45 = 0.931$
 $1.97 \times 0.45 = 0.886$
計 95.317

作製年月日	昭和37年6月20日
製作者	
申請人	

全国土地家屋調査士会連合会用紙

建物図面 (1/2)

家屋番号	建物の所在	附属建物の符号	縮尺	1/
------	-------	---------	----	----



作製年月日	昭和37年6月20日
製作者	
申請人	

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。

(京都地方裁判所 裁判所書記官)

令和6年11月14日 京都地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和37年7月23日

162230

各階平面図

建物の所在				家屋番号
符	号	階	数	符
縮尺				

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。

(京都地方裁判所管轄)

令和6年11月14日

京都地方裁判所

登記官

全国土地家屋調査士会連合会用紙

作製年月日	昭和	年	月	日
作製年月日	昭和37年	6月	20日	
申請人				

(1/2)

地図整理番号：M57770

家屋番号

建物の所在

附属建物の符号

縮尺

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

建物図面

京都府京都市左区梅津

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

1-1

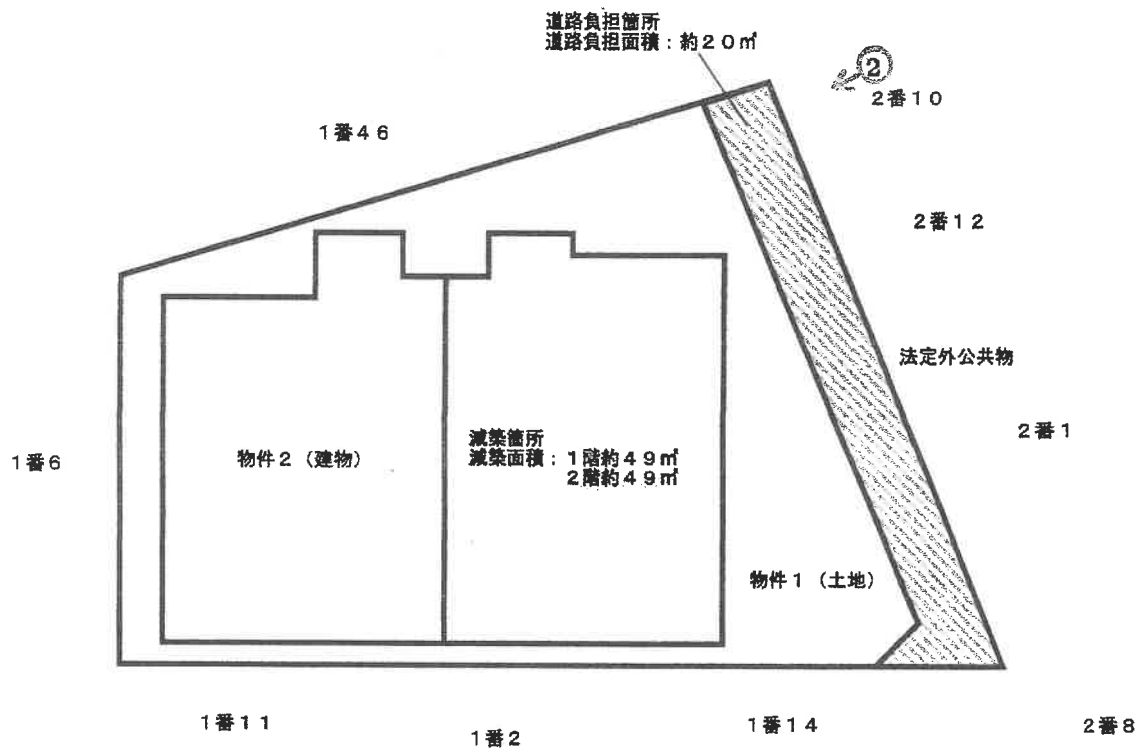
1-1

1-1

A4判に縮小

土地建物位置関係図

令和6年(ケ)第211号



土地建物位置関係図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



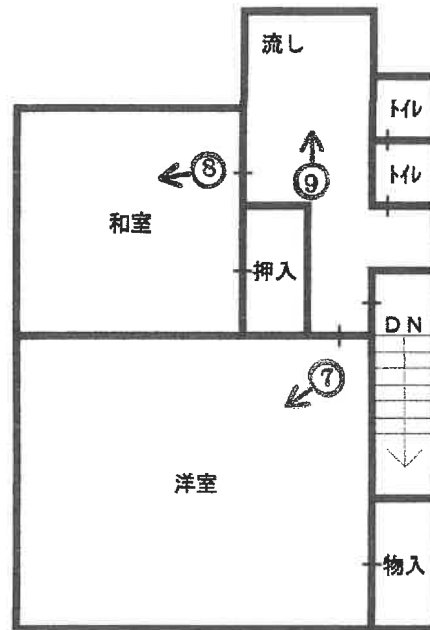
写真撮影位置方向



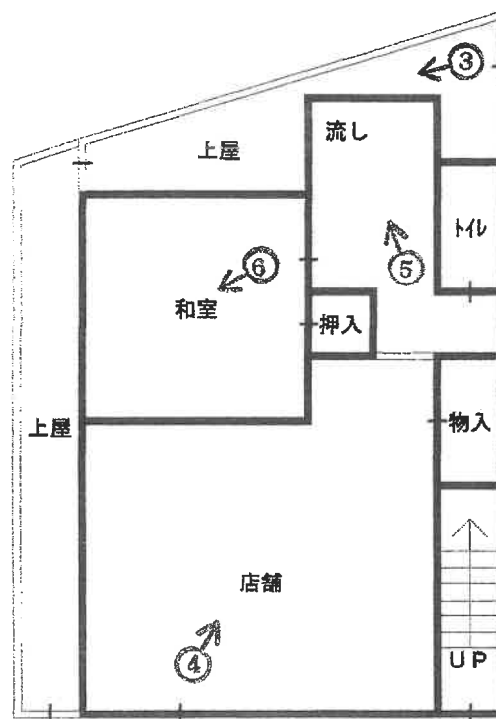
建 物 見 取 図

令和6年(ケ)第211号

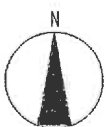
2 階



1 階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



物件 2



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 6 年 (ケ) 第 211 号
令和 7 年 2 月 3 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一括価格			
金		29,500,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	23,690,000	円
物件2（建物）	金	5,810,000	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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 宅地、公衆用道路
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 1階 約 46.31 m ² 2階 約 46.31 m ² 延床面積 約 92.62 m ²
番号	特 記 事 項		
	【道路負担】 ・物件1(土地)東側の私道について、位置指定道路図面、周辺の地積測量図に基づき現地を概測した結果、物件1(土地)の道路負担部分における概測数量を約20m²と把握した。 【減築部分】 ・物件2(建物)東側の1階及び2階の一部を減築と認め、現地概測の結果、減築面積を1階約49m²、2階約49m²と把握し床面積から控除した。		

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	阪急嵐山線「松尾大社」駅の東方・道路距離約 1.3 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層の店舗、事務所等が多い中に一般住宅等も見られる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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 20m第3種高度地区 岸辺型建造物修景地域 遠景デザイン保全区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約22 m、奥行 約 11 m の 概整形地 第 3、4 図の とおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 12.5 m の 府道 に 等高 に 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 東側幅員 約 4 m の 私道 に 等高 に 接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) (位置指定番号:昭和35年7月20日付第643号)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおりに	
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、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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、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	・物件1(土地)東側はコインパーキング(自動精算機を備えた無人の時間貸し駐車場)として5台分の駐車スペースが設置されている。 ・物件1(土地)南側中央に自動販売機が1基設置されている。	
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(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
	建築年月日（登記記載）： 昭和37年6月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 63 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 ： ボード、吹付 等 内 壁 ： 漆喰、タイル 等 天 井 ： クロス、板 等 床 ： 板、畳 等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積(現況)	第3項目の物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 店舗兼居宅 間 取 り： (付属資料「建物見取図」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	・ 建築確認の有無を調査したものの、見当たらなかった。 ・ 物件2(建物)内は、クロスの剥れや下地材の欠損(孔)が見られ、また、畳の一部にはたわみを感じられる。更に、2階和室の天井には水染み跡も見られる。 ・ 物件2(建物)の外壁にクラックが見られる。 ・ 物件2(建物)内に浴室は見当たらなかった。 ・ 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。

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	243,000	0.90	211.40	0.95	43,920,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 西京 (府) 5-2

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/㎡)
 $262,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/110 = 243,000$

◇ 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 : 形状等 (1.00)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/105 \times 100/105 \times 100/100 = 100/110$

イ 個 別 格 差 : 形状、角地、道路負担等 (0.90)

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	160,000	92.62	0.03	440,000

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。また、保守管理の状態も劣る。

よって、現価率 0.03 と査定する。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	43,920,000	70%	法定地上権	30,740,000
		27%	面積割合	8,300,000

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70%と査定した。

イ 面積割合： 土地利用権等が及ぶ範囲を下記のとおり把握し、面積割合を査定した。
 物件2(建物)の建築面積：約46.31㎡
 指定建蔽率：80%
 土地利用権等が及ぶ範囲：約46.31㎡ / 80% ≒ 約57.89㎡
 面積割合：約57.89㎡ / 211.40㎡ ≒ 27.38% ∴ 27%

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	43,920,000	-8,300,000		95%	70%	23,690,000
2	440,000	+8,300,000	100%	95%	70%	5,810,000
一 括 価 格 (合計)						29,500,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 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があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (西京(府)5-2)
所 在 : 京都市西京区山田庄田町1番11
価 格 : 262,000 円/㎡
位 置 : 阪急嵐山線「上桂」駅の 南西 方、道路距離約 650 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 132 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 東方 13 m 府道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 300 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等が多い幹線街路沿いの路線商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 33,193,300 円
物件2(建物): 473,100 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 京都市右京区梅津後藤町

地 番 1 番 1

地 目 宅地

地 積 211.40平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅津後藤町 1番地1

家屋 番号 1 番 1

種 類 店舗兼居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 95.31平方メートル
2階 95.31平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



