

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 令和 7年 6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 7年 7月 3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 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	12, 250, 000 9, 800, 000	一括	2, 450, 000	58, 538	16, 960
1	4, 570, 000				
2	7, 680, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市中京区西ノ京西中合町 |
| | 地 番 | 53番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市中京区西ノ京西中合町 53番地1 |
| | 家屋 番号 | 53番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.01平方メートル |
| | | 2階 40.50平方メートル |
| | | 3階 40.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月12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, 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 | 京都市中京区西ノ京西中合町 |
| | 地 番 | 53番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市中京区西ノ京西中合町 53番地1 |
| | 家屋 番号 | 53番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.01平方メートル |
| | | 2階 40.50平方メートル |
| | | 3階 40.50平方メートル |



令和 7年(ケ)第 4号
(物件1、2)
令和 7年 2月 5日受理
令和 7年 3月 6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 京都市中京区西ノ京西中合町
地 番 53番1
地 目 宅地
地 積 53.33平方メートル
- 2 所 在 京都市中京区西ノ京西中合町 53番地1
家屋 番号 53番1
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺3階建
床 面 積 1階 44.01平方メートル
2階 40.50平方メートル
3階 40.50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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 <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 <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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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 <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2														
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 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <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; margin-left: 10px;"> <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 上記の者が本建物を 居宅(空き家) として使用している <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 <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; margin-left: 10px;"> <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 checked="" 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														

(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) 南側で建築基準法上の道路（市道）と等高に接している。
- (2) 南東角付近にコンクリート杭が設置されている。
- (3) 南西角付近及び南東角付近に「京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課」と表示されたコーンが置かれている。
- (4) 北側にはコンクリートブロック塀が設置されているが、当該塀付近にはゴミなどが置かれ、境界を明示するプレート等が確認できなかったため、当該塀と本件土地との位置関係は判然とせず、また、当該塀の所有関係も不明である。

2 本件建物

- (1) 建物内には動産やゴミが多数散乱している。
- (2) 内壁等には損傷や剥がれ汚れが多く見られる。また、建具やトイレ、浴室などの住宅設備にも酷い損傷や汚れが見られる。
- (3) 2階南側のバルコニーは取り壊されており、これに伴い外壁にも損傷が及んでいる。
- (4) 西側の外壁には亀裂が多数見られる。
- (5) 3階廊下の天井を開口部とした天井収納庫が存在する。
- (6) 1階にエコキュート（電気式給湯器）のユニットが存在し、2階キッチンのコンロは電磁式（IH）であるが、これらの稼働状況は不明である。
- (7) 1階コンクリート土間の収納やトイレにも多数の動産が置かれている。
- (8) 評価人の調査によると、本件建物に建築確認申請はあるが、完了検査は経ておらず、建築確認申請は店舗付住宅として申請されており、前所有者は1階南側部分を店舗（寿司屋）として利用していたと思われる。また、現況の本件建物は建ぺい率・容積率等を超過した違反建築物であると判定される。
- (9) 建物内には所有者宛の郵便物、ライフラインの請求書などが多数存在した。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者の子	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には父（所有者）が居住していましたが、昨年1月頃から空き家です。本件建物を誰にも貸していません。 2 父（所有者）が本件建物を購入したときから、現況の間取りでした。 3 本件建物1階コンクリート土間のトイレは昔からたくさん荷物が置かれて、物置として使用されていました。
■京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課職員	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物2階南側のバルコニーが落ちそうになっていたため、危険防止のためにコーンを置きました。その後、バルコニーが落ちてしまい、落ちた物を除去したのが現在の状況です。 2 建物内に立ち入って確認していないので、どの程度の危険があるかは分かりませんが、一般の建物と同じく、所有者になる方には、危険な状況であれば、強制力はありませんが、近隣者や通行人に危険が及ばないように適切な管理をするように指導する可能性はあります。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛に照会書を送付したが、期限までに回答及び連絡は無く、所有者の連絡先は不明である。
- 3 所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

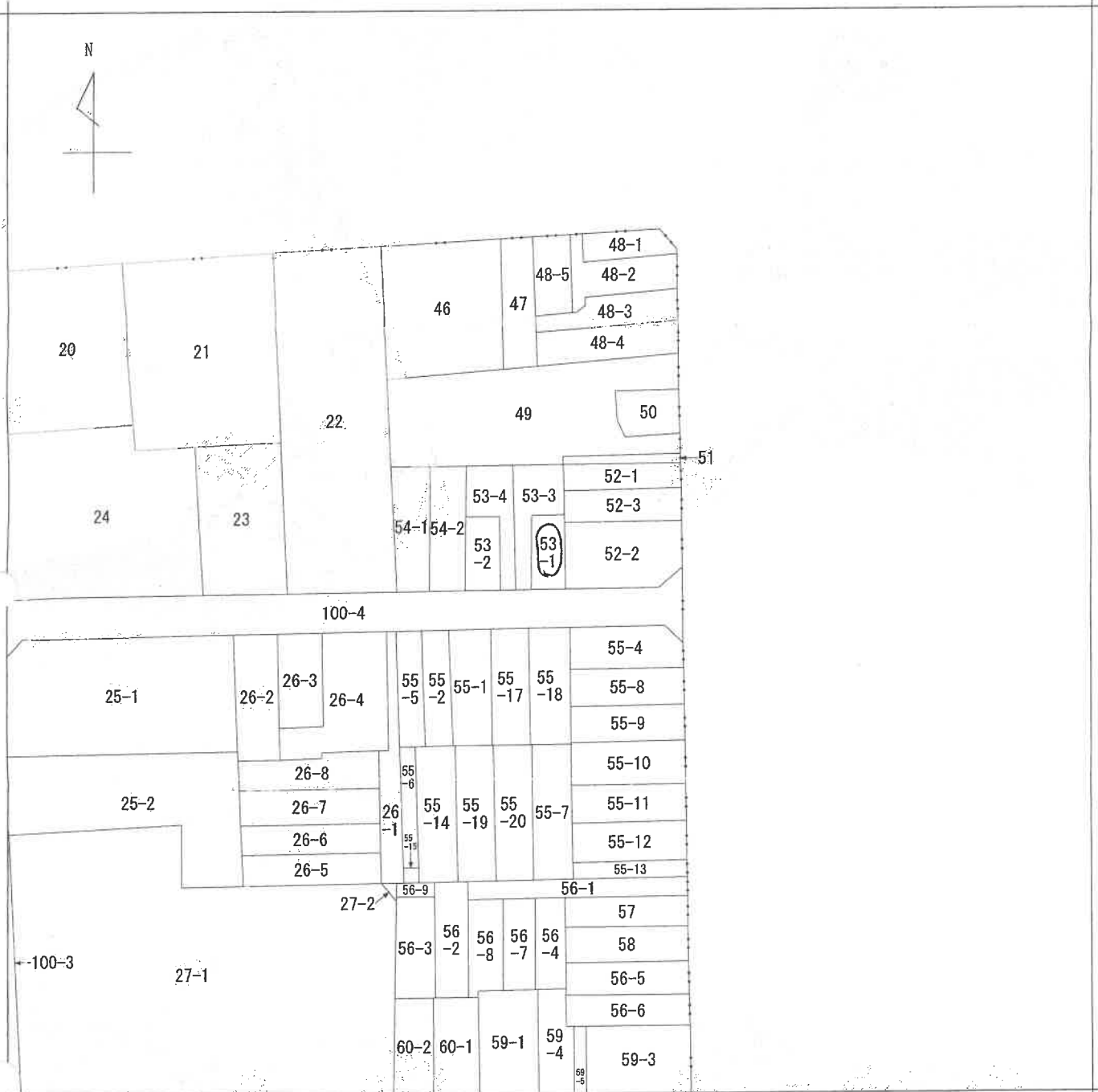
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 2月12日 12:25-12:30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 2月21日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年 2月28日 10:50-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の子と面談
7年 3月 6日 16:30-16:35	当庁	京都市都市計画局建築指導部建築安全推進課職員から 電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- 令和 7年 2月28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 を立ち合わせ、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。

地番区域見出
西ノ京
西中合町

請求部分	所在	京都市中京区西ノ京西中合町		地番	53番1			
出力縮尺	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12月16日
京都地方法務局

地図整理番号：M58124

登記官

(1/1)

登記年月日：平成6年6月29日

117461

地積測量図

地番 53-1~53-4

土地の所在 中京区西ノ京西中台町

三斜求積表

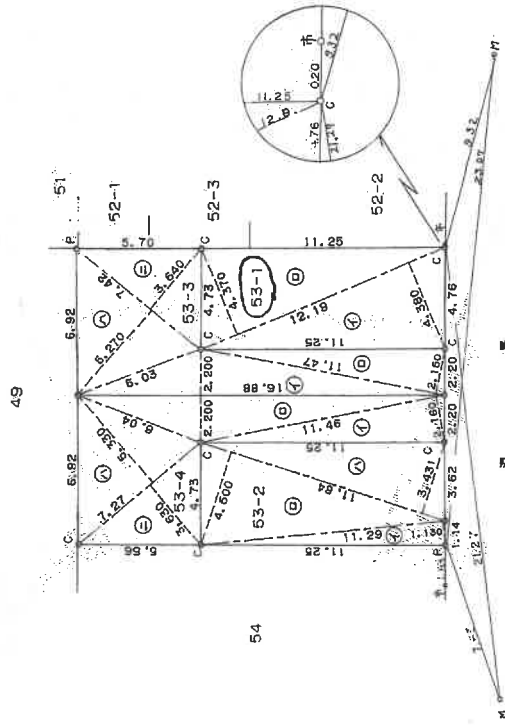
地番	④	53-2	底辺	高さ	倍面積
NO.	イ		11.29	1.130	12.7577
	ロ		11.84	4.500	53.2800
	ハ		11.84	3.431	40.6230
				倍面積	106.6607
				倍面積	53.33035
				地積	53.33 m ²

地番	⑤	53-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	イ		11.46	2.160	24.7536
	ロ		16.88	2.200	37.1360
	ハ		7.27	5.330	38.7491
	ニ		7.27	3.630	26.3901
				倍面積	127.0288
				倍面積	63.51440
				地積	63.51 m ²

地番	⑥	53-3	底辺	高さ	倍面積
NO.	イ		16.88	2.200	37.1360
	ロ		11.47	2.150	24.6605
	ハ		7.42	5.270	39.1034
	ニ		7.42	3.640	27.0088
				倍面積	127.9087
				倍面積	63.95435
				地積	63.95 m ²

地番	⑦	53-1	底辺	高さ	倍面積
NO.	イ		12.19	4.370	53.3922
	ロ		12.19	4.370	53.2703
				倍面積	106.6625
				倍面積	53.33125
				地積	53.33 m ²

繪計 234.13



C --- コンクリート杭
 P --- プレート
 M --- マンホール中心
 併 --- 京都府庁

製作者

申請人

平成6年6月28日作製

縮尺 1/250

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。
 令和6年12月16日 京都府地方整備局

登記簿

登記年月日：平成6年9月28日

575600

各階平面図



求積表

1	9.60 X 2.70	=	25.9200
□	10.05 X 1.80	=	18.0900
合計			44.0100
床面積			44.01 ㎡

2階～3階
(各階同型)



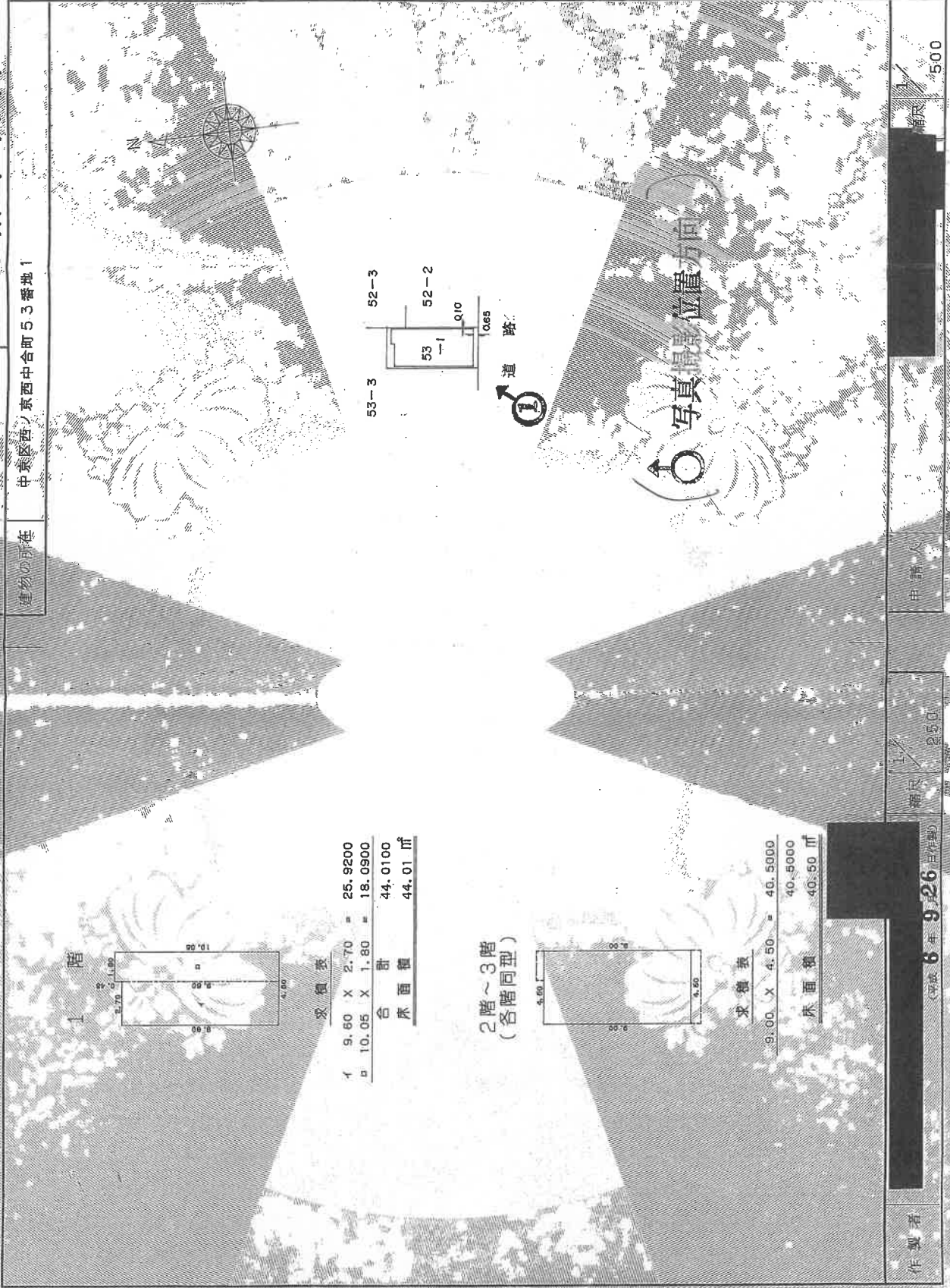
求積表

	9.60 X 4.50	=	40.5000
床面積			40.50 ㎡

建物図面
各階平面図

家屋番号 59番1

建物の所在 中京区西ノ京西中合町53番地1



平成六年九月二十八日

A4判に縮小

縮尺 1/500

縮尺 1/250

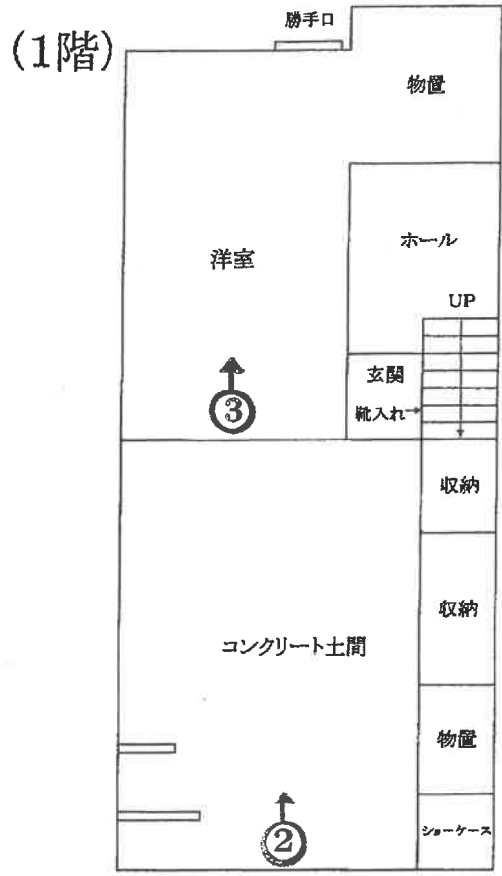
平成6年9月26日(登録)

製作者

申請人

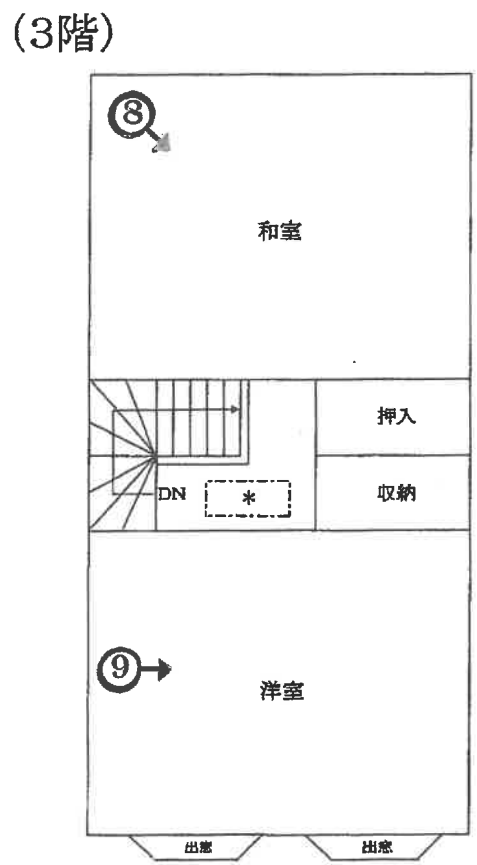
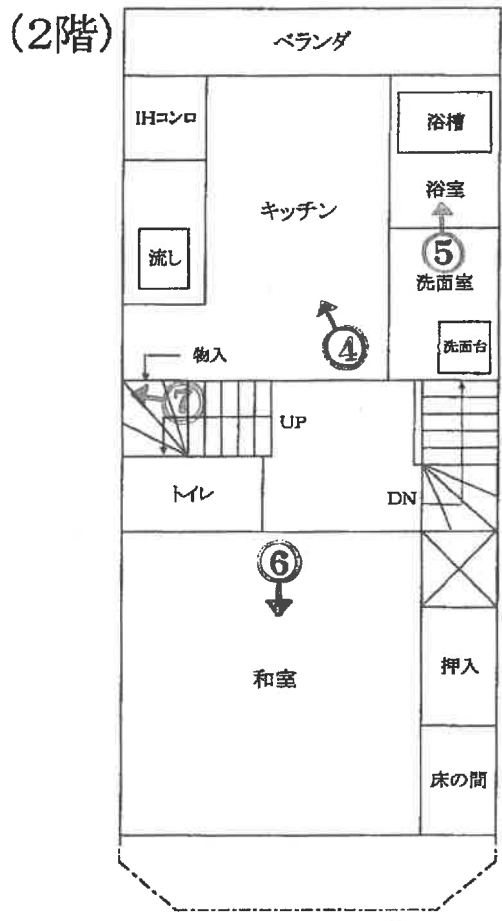
これは図面に記録されている内容を証明した平面図である。
令和6年12月16日 京都市方法務局 登記官

建物見取図



(♂ 写真撮影位置方向)

* 天井収納庫引降階段



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10
天井収納庫

令和 7 年 (ケ) 第 4 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 7 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士 木田 洋二

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	12,250,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,570,000 円	
物件2 (建物)	金	7,680,000 円	

- 1 一括価格は、物件1及び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出来ないこと、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 本件評価は、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 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
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」
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	地下鉄東西線「西大路御池」駅の北方・道路距離約 300 m (付属資料第1図参照)	
付近の状況	一般住宅、共同住宅のほか小規模な事業所、工場等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20 m 第4種高度地区 町並み型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 屋外広告物第6種地域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有(西ノ京遺跡ほか) 洪水浸水想定(京都府マルチハザードマップ:浸水想定なし)
画地条件	南側間口約4.8m、奥行約11.3m、規模53.33㎡の長方形地。地勢は平坦である。 (付属資料第4図地積測量図のとおり)	
前面道路の状況	南側幅員約 6 m 市道に等高に接する。 (建築基準法 第42条1項1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: あり(建物特記事項欄参照) 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	■特になし。	

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): 平成6年9月25日 新築 経過年数: 約 30年 経済的残存耐用年数: 約 0年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : モルタル、サイディング等 内 壁 : クロス、塗り壁等 天 井 : クロス、合板等 床 : フローリング、畳、土間コンクリート等 設備その他 : 電磁式調理器、天井収納庫等
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 間 取 り: (付属資料第6図建物見取図のとおり。)
品 等	普通
保守管理の状態	劣る 建物内は動産やゴミが多数散乱し、内壁等には損傷や剥がれが多く見られる。更に、建具やトイレなどの住宅設備も損傷や汚損が酷い。加えて、2階南側のバルコニーは取り壊されており(関連事情現況調査報告書参照)、これに伴い外壁にも損傷が及んでいる。また、西側の外壁には亀裂が多数見られる。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	■本件建物の1階部分にエコキュート(電気式給湯器)のユニットが存し、2階キッチンコンロは電磁式(IH)調理器であるが、これらの稼働状況は不明である。 ■本件建物に建築確認申請は有るが(94中第0179号、平成6年7月20日)、完了検査は経っていない。また、現況の本件建物は前記公法上の規制(建ぺい率・容積率等)を超過した違反建築物であると判定した。尚、上記建築確認申請は店舗付住宅として申請されており、過去の住宅地帯によれば、前所有者は1階部分南側を店舗(寿司屋)として利用していたものと思われる。

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 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	329,000	1.03	53.33	0.95	17,170,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都中京 -3

公示価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $329,000 \times 106/100 \times 100/101 \times 100/102 = 329,000$

◇ 時点修正： 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正： 方位等 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差： 方位等 (1.03)

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 物件2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	200,000	125.01	0.05	1,250,000

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。建物の保守管理の状態及び利用状況等も考慮して、現価率を0.05と査定した。

II 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、本物件は戸建住宅であり収益性が乏しいため収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 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=ウ (万円未満四捨五入)
1	17,170,000	60%	法定地上権	10,300,000

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60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (I1①オ、I1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (II①ウ) 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=カ
1	17,170,000	-10,300,000		95%	70%	4,570,000
2	1,250,000	+10,300,000	100%	95%	70%	7,680,000
一 括 価 格 (合計)						12,250,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 違反建築物であることによる市場性の減退等を考慮した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都中京-3)
所 在 : 中京区西ノ京北壺井町63番
価 格 : 320,000 円/m²
位 置 : JR山陰本 線「 円町 」駅の 南 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和 6 年 1 月 1 日
地 積 : 104 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西 5.9 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅、共同住宅、店舗等の混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)
物件1(土地): 9,235,900 円
物件2(建物): 2,709,200 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

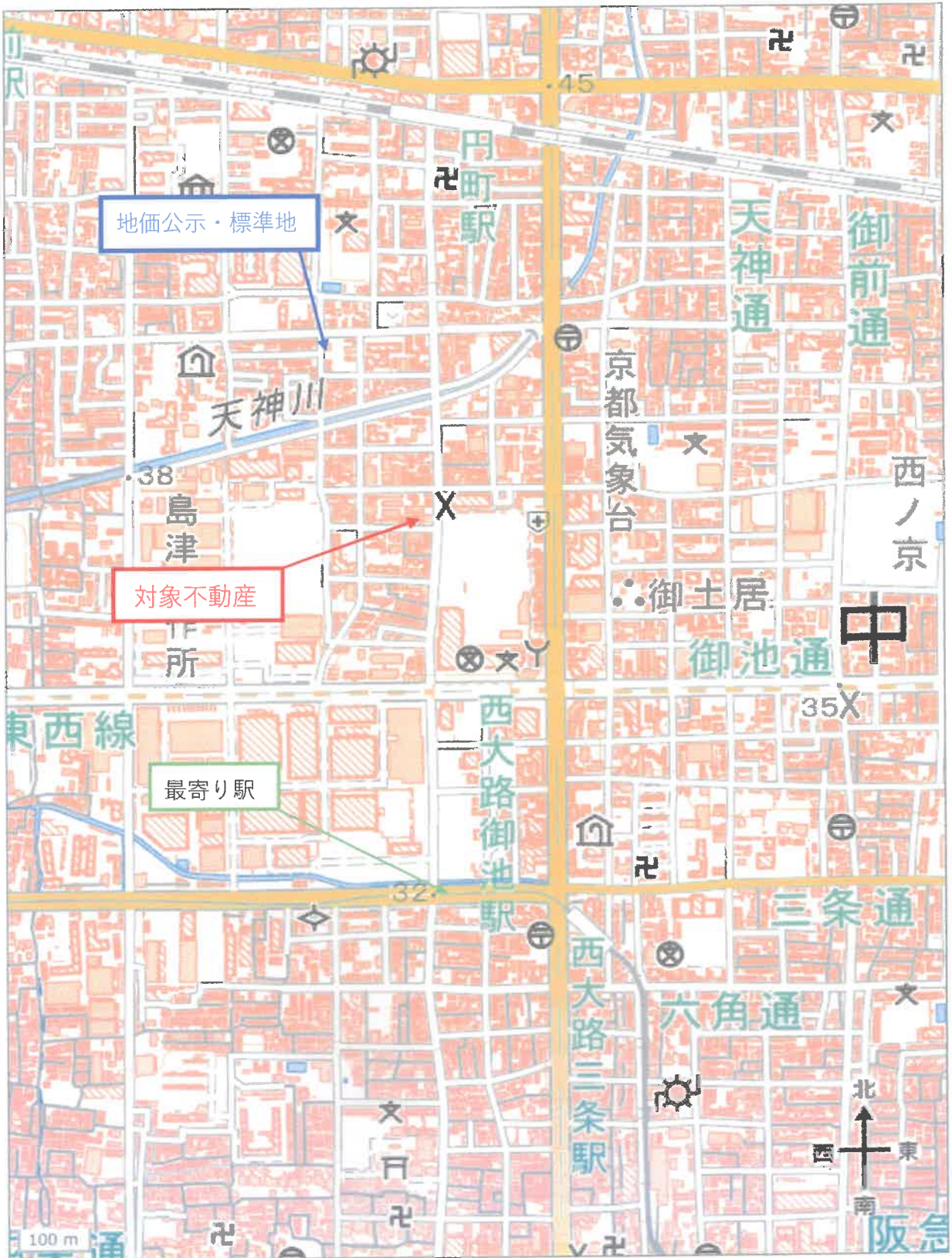
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市中京区西ノ京西中合町 |
| | 地 番 | 53番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.33平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市中京区西ノ京西中合町 53番地1 |
| | 家屋 番号 | 53番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 44.01平方メートル |
| | | 2階 40.50平方メートル |
| | | 3階 40.50平方メートル |

第1図 対象不動産の位置図

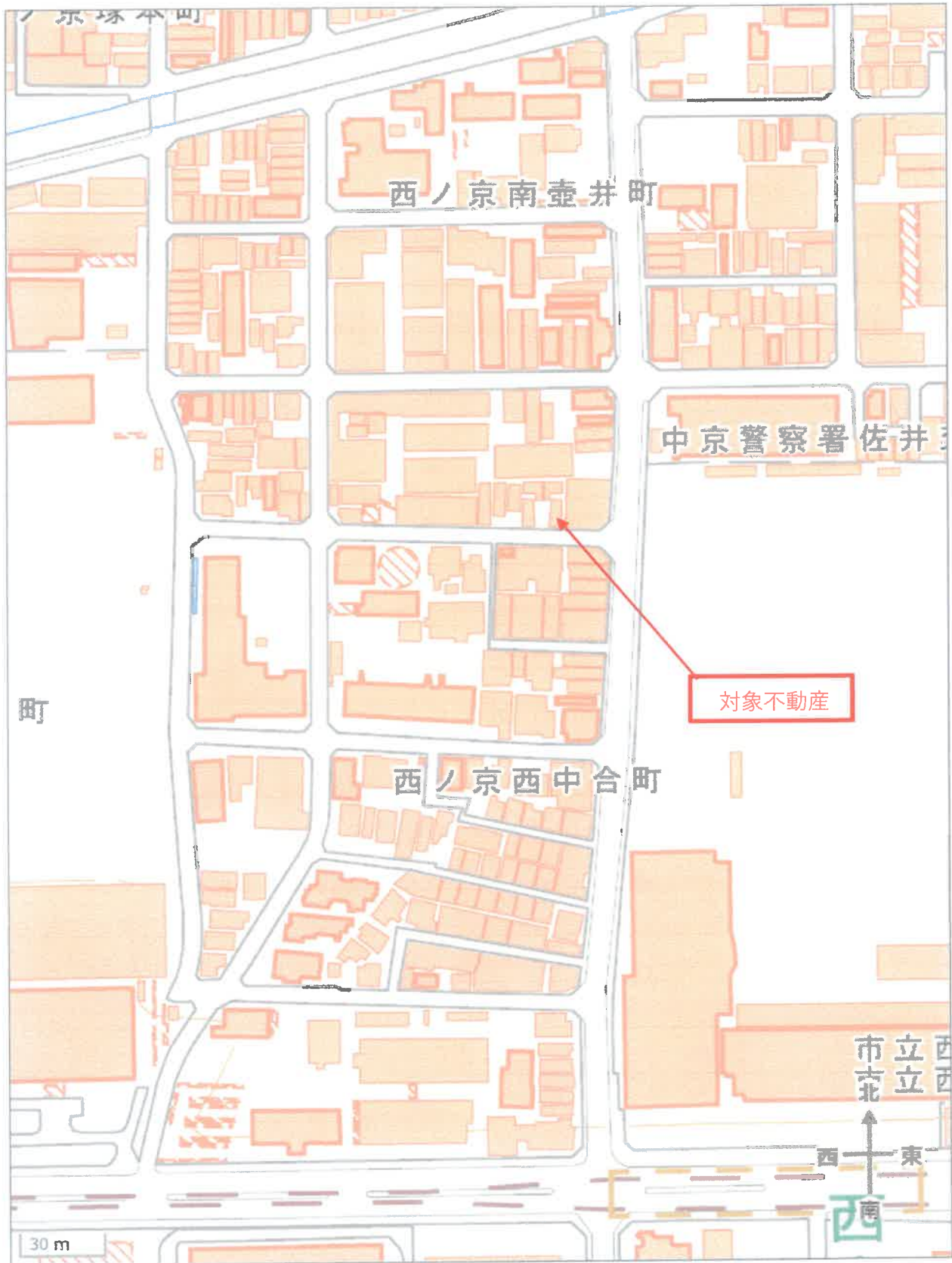
地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用