

## 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 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<br>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<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 7月 3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 6月27日 午前10時00分から<br>令和 7年 6月27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<br>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、<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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 目 録

1 所 在 京都市下京区西七条西久保町

地 番 58番24

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 京都市下京区西七条西久保町 58番地24

家屋 番号 58番24

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 28.21平方メートル

2階 28.21平方メートル

3階 28.21平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



## 物 件 明 細 書

令和 7年 3月 21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 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 京都市下京区西七条西久保町

地 番 58番24

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 京都市下京区西七条西久保町 58番地24

家屋 番号 58番24

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 28.21平方メートル |
|       | 2階 | 28.21平方メートル |
|       | 3階 | 28.21平方メートル |

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



令和 7 年 (ケ) 第 1 号  
( 物件 1、2 )  
令和 7 年 1 月 29 日 受理  
令和 7 年 3 月 17 日 提出

## 現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所  
執行官 吉 岡 正 則

(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 京都市下京区西七条西久保町

地 番 58番24

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 京都市下京区西七条西久保町 58番地24

家屋 番号 58番24

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 28.21平方メートル

2階 28.21平方メートル

3階 28.21平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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<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"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者ら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         | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <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<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; display: inline-block;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者らが本建物を 居宅・車庫 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         | 別紙「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px; display: inline-block;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: left;">支部 令和 年 ( ) 第 号</div> <div style="text-align: right;">保管開始日</div> <div style="text-align: left;">令和 年 月 日</div> </div> </div> |  |  |
| 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

### ■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は目的建物の敷地として利用されている。
- 2 目的土地は、北側で建築基準法上の道路に接面する。
- 3 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。

### ■ 目的建物の状況

- 1 目的建物に占有者を示す表示等はない。
- 2 目的建物を概測したところ、形状等はほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、床面積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的建物は、全般に経年相応の劣化が見られる。
- 4 3階上部に天井収納がある。
- 5 目的建物内で犬2匹猫1匹が飼育されている。

## 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・B            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 目的物件は、私たちが使用しており、誰にも貸していません。</li> <li>2 目的建物に特段の不具合等はありません。</li> </ol> |

## 執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的物件は共有者A及びBが居宅・車庫として使用し、占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 1月31日<br>12:25－12:40 | 物件所在地  | 外観調査 占有確認 写真撮影      |
| 7年 2月10日<br>: :         | 当庁     | 共有者A・Bあて照会文書送付      |
| 7年 2月20日<br>15:35－16:00 | 物件所在地  | 立入調査 写真撮影 共有者A・Bと面接 |
| 年 月 日<br>: :            |        |                     |
| 年 月 日<br>: :            |        |                     |
| 年 月 日<br>: :            |        |                     |
| 年 月 日<br>: :            |        |                     |

(特記事項)

☒ 令和 7 年 2 月 20 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。

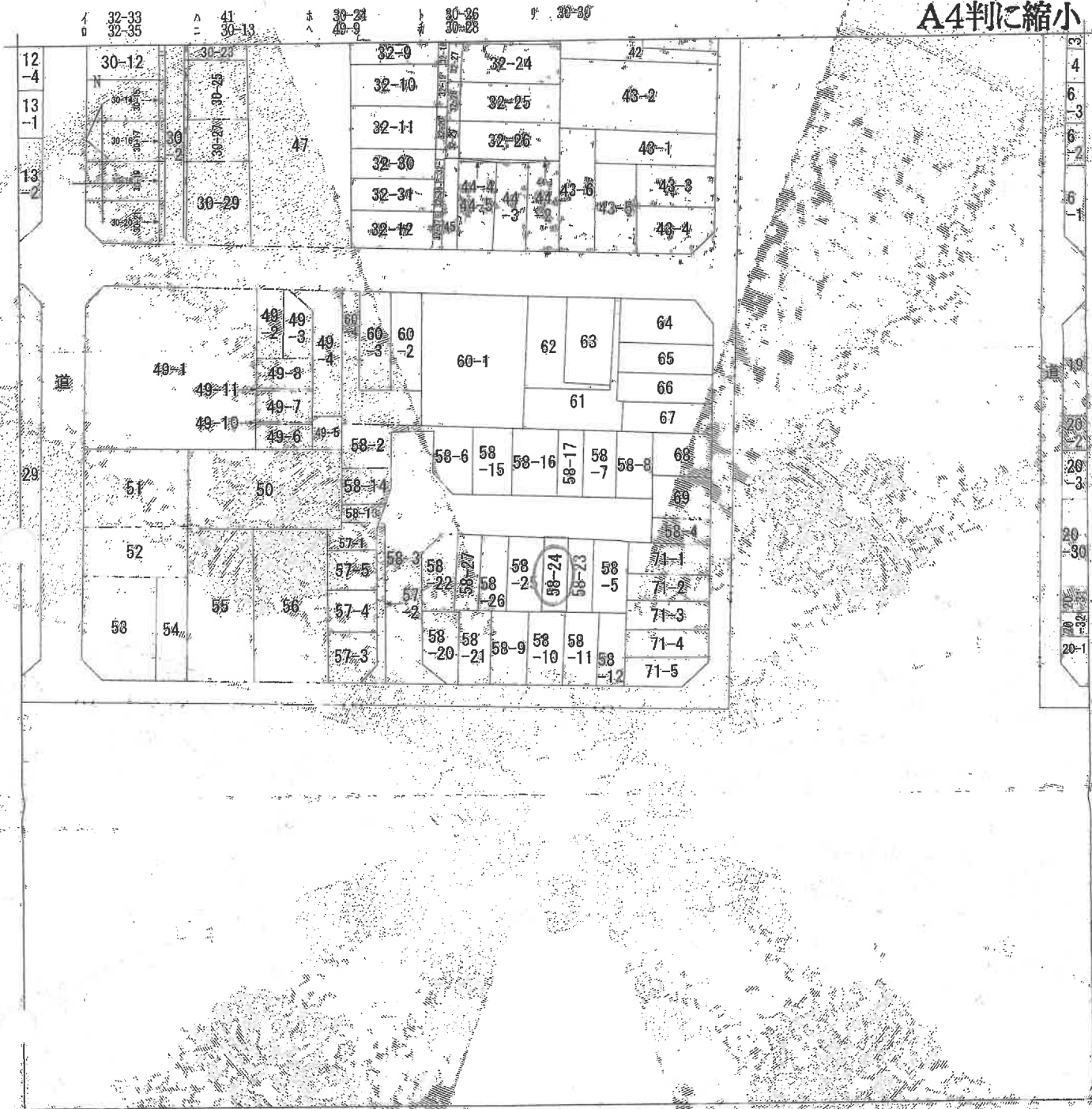
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 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

A4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、G1の図面として、土地の位置又は形状の概略を記載した図面です。



|       |       |               |      |       |
|-------|-------|---------------|------|-------|
| 請求者   | 所在地   | 京都市下京区西七条西久保町 | 地番   | 58番24 |
| 記録    | 内容    | 縮小不明          | 縮小不明 | 縮小不明  |
| 作成年月日 | 縮小年月日 | 縮小場所          | 縮小方法 | 縮小装置  |

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20日  
京都地方法務局

地図整理番号：M58185

(1/1)

5 ページ

これは図面に記録されている内容と証明  
令和6年12月20日 京都地方検察庁

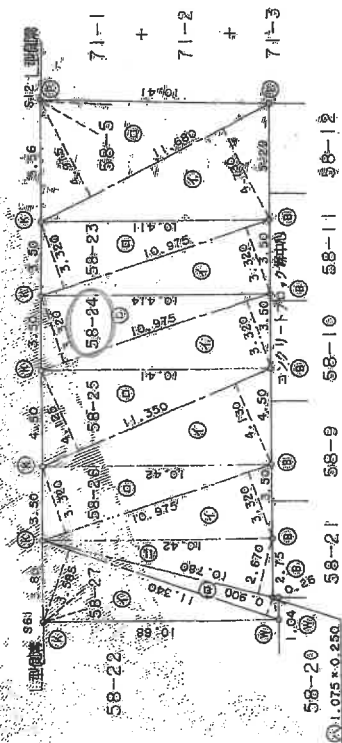
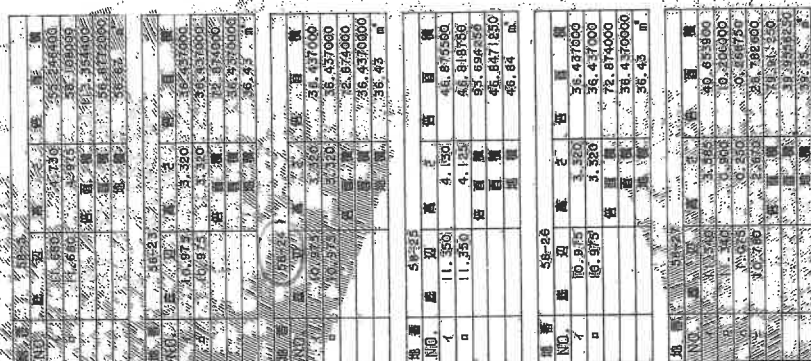
141615

地積測量圖

12-827426-825  
5-825

十、抽出的在  
京都市下京區西條町及保田

## A4判に縮小



|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 重 | 月 | 通 | 景 | 標 | の | 種 | 類 |
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ |
| ス | レ | ト | 水 | 都 | キ | ヤ | 都 |
| ス | レ | ト | 水 | 都 | キ | ヤ | 都 |

|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| P 1 | X/E | 95.70 |
| P 2 | X/E | 93.76 |
| P 3 | X/E | 95.90 |
| P 4 | X/E | 99.50 |
| 總算  | P   | 98.98 |
| P 5 | P   | 97.22 |
| P 6 | P   | 98.23 |

人  
禮  
母

精民 1/250

1957年4月(即作到)

登記年月日：平成30年2月12日

令和6年12月20日  
これは図面に記載されている内容と証明書の記載内容とが一致することを確認済みである。

京都府地方法務局

登記簿

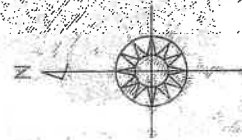
644056

各階平面図

家屋番号 58-24

建物の所在 京都府下京区西七条西久保面58-24

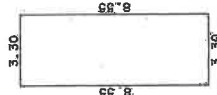
建物図



求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 8.55 X 3.30 = | 28.2150 |
| 床面積           | 28.21㎡  |

2 階



求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 8.55 X 3.30 = | 28.2150 |
| 床面積           | 28.21㎡  |

3 階



求積表

|               |         |
|---------------|---------|
| 8.55 X 3.30 = | 28.2150 |
| 床面積           | 28.21㎡  |



写真撮影位置方向

縮尺 1/250

縮尺 1/250

縮尺 1/250

作製者

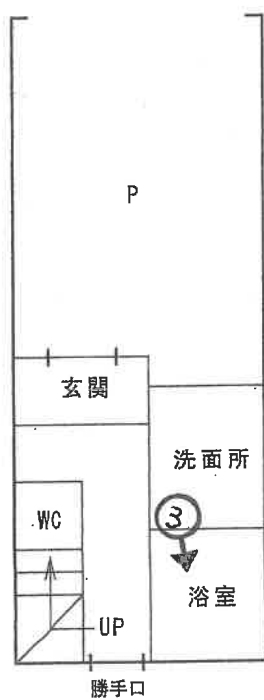
作成者

地図管理番号：158187

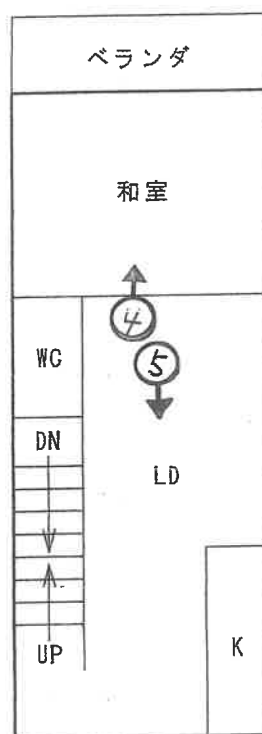


見取図

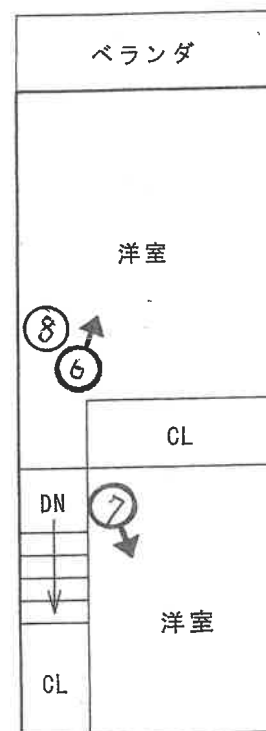
写真撮影位置方向



1階



2階



3階





1



2



3



4





5



6



7



8

令和 7 年 （ 夕 ） 第 1 号  
物件1・2

令 和 7 年 2 月 20 日 現 地 調 査  
令 和 7 年 3 月 18 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書  
＜土地・建物用＞

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

## 第1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金5,840,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件1（土地）     | 金2,090,000円 |
| 物件2（建物）     | 金3,750,000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<br>地目積                    | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」 |
| 2  | 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」 | 「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                                                       | JR山陰本線 「梅小路京都西」駅の 南西 方・道路距離約 700 m<br>(附属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 小規模建売住宅が建ち並ぶ住宅地域。<br>周辺は狭小な一方通行路が多い住宅密集地であり、住環境はやや低位な地域である。                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 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種住居地域<br>60 %<br>200 %<br>準防火地域<br>20m第2種高度地区<br>市街地型美観形成地区<br>遠景デザイン保全区域<br>宅地造成等工事規制区域<br>周知の埋蔵文化財包蔵地「平安京跡」<br>西七条土地区画整理事業(完了) |
| 画 地 条 件                                                         | 間口 約3.5 m, 奥行 約10.4 mの ほぼ整形地<br>第 4 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
| 接面道路の状況                                                         | 北 側幅員 約 6.0 mの 私道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 2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<br>ガ ス 配 管: あり<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                                                         | ・本件土地を含む周辺一帯は、開発許可(H6.4.27・第2133号・住戸25戸)及び完了検査(H6.6.22)を得て、開発分譲された住宅地域である。<br><br>・当該地域内の私道は、東方にて北行一方通行の公道に接続し、南方にて西行一方通行の公道に接続する状況にあつて、当該地域への進入出の経路は一方通行の影響を受ける。                                                                                                            |                                                                                                                                             |



## 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）： 平成8年2月12日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 29 年<br>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<br>屋 根 ： スレート葺<br>外 壁 ： 外壁ボード等<br>内 壁 ： クロス等<br>天 井 ： 天板等<br>床 ： フローリング、畳等<br>設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備<br>そ の 他 ： 1階屋内に駐車場スペース有り                                                                                                 |
| 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： （付属資料建物見取図のとおり）                                                                                                                                                                                                   |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                 |
| 保守管理の状況         | 普通 （但し、屋内にてペットが飼育されている。）                                                                                                                                                                                                             |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり。                                                                                                                                                                                                                       |
| 特記事項            | <p>・本件建物は、建築確認（H6.9.20・第H06認建京市000810号）を得ているが、完了検査は得ていない。</p> <p>同建築確認は、敷地面積39.57㎡、建築面積23.68㎡として申請されており、現況と異なる。</p> <p>本件建物は、1階駐車場に扉は無く、当該範囲は容積率不算入と考えられるため、容積率違反には該当しない。</p> <p>但し、本件建物は現況で建蔽率オーバーであり、建築確認の経緯も踏まえると違法建築物と認識される。</p> |

## 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。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<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=オ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|-----------|-------------------------------------|
| 1        | 253,000              | 1.00      | 36.43          | 0.90      | 8,300,000                           |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都下京 -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/㎡)  
 $270,000 \times 106/100 \times 100/103 \times 100/110 = 253,000$

◇ 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 (1.03)

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

イ 個 別 格 差 : なし (1.00)

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。

| 物件<br>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 | 建物の価格 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|------------------------------------|
| 2        | 230,000             | 84.63              | 0.05     | 970,000                            |

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 0.05 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ=ウ |
|----------|-------------------|---------------|-------|------------------------------------|
| 1        | 8,300,000         | 60%           | 法定地上権 | 4,980,000                          |

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<br>番号     | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1(1)オ, 1(2)エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ) イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア+イ) × ウ × エ × オ = カ |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| 1            | 8,300,000                             | -4,980,000                            |                 | 90%             | 70%             | 2,090,000                                        |
| 2            | 970,000                               | +4,980,000                            | 100%            | 90%             | 70%             | 3,750,000                                        |
| 一 括 価 格 (合計) |                                       |                                       |                 |                 |                 | 5,840,000                                        |

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建蔽率オーバーの違法な建売分譲物件であり、非常に小さな敷地であるため、建替えにも難があると思料されるため、市場性減価の対象と判断した。

オ 競売市場修正： 第2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 ( 京都下京-3 )  
所 在 : 京都市下京区西七条西久保町13番3  
価 格 : 270,000円/㎡  
位 置 : JR山陰本線 「梅小路京都西」駅の 南西 方, 道路距離約 800 m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 75㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南 6.0 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 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 6 年度)  
物 件 1 : 4,530,500 円  
物 件 2 : 1,656,300 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 京都市下京区西七条西久保町

地 番 58番24

地 目 宅地

地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3

2 所 在 京都市下京区西七条西久保町 58番地24

家屋 番号 58番24

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積 1階 28.21平方メートル

2階 28.21平方メートル

3階 28.21平方メートル

共有者 A 持分10分の7

共有者 B 持分10分の3



# 第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図  
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

地理院地図  
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用