

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 田 中 章 裕

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 目 録

1 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町

地 番 452番1

地 目 宅地

地 積 198.97平方メートル

共有者 A 持分70分の3
共有者 B 持分70分の3
共有者 C 持分70分の6
共有者 D 持分70分の3
共有者 E 持分70分の2
共有者 F 持分70分の2
共有者 G 持分70分の2
共有者 H 持分70分の6
共有者 I 持分70分の43

2 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452番地1

家屋 番号 452番1の1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 49.55平方メートル
2階 44.68平方メートル
3階 45.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.95平方メートル
2階 44.68平方メートル
3階 45.95平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分60分の3
 共有者 B 持分60分の3
 共有者 C 持分60分の6
 共有者 D 持分60分の3
 共有者 E 持分60分の2
 共有者 F 持分60分の2
 共有者 G 持分60分の2
 共有者 H 持分60分の6
 共有者 I 持分60分の33

3 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452番地1

家屋 番号 452番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 76.59平方メートル
 2階 75.50平方メートル
 3階 43.68平方メートル

共有者 A 持分60分の3
 共有者 B 持分60分の3
 共有者 C 持分60分の6
 共有者 D 持分60分の3
 共有者 E 持分60分の2
 共有者 F 持分60分の2
 共有者 G 持分60分の2
 共有者 H 持分60分の6
 共有者 I 持分60分の33



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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2】、

賃借権

範 囲 1階店舗部分

賃借人 K

期 限 令和7年4月30日まで

賃 料 50,000円

共益費 5,000円

賃料前払 なし

保証金 150,000円

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2（1階店舗部分を除く。）、3】

本件共有持分権者I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 京都市南区八条通大宮西入八条町

地 番 452番1

地 目 宅地

地 積 198.97平方メートル

共有者 A 持分70分の3
 共有者 B 持分70分の3
 共有者 C 持分70分の6
 共有者 D 持分70分の3
 共有者 E 持分70分の2
 共有者 F 持分70分の2
 共有者 G 持分70分の2
 共有者 H 持分70分の6
 共有者 I 持分70分の43

2 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452番地1

家屋 番号 452番1の1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 49.55平方メートル
 2階 44.68平方メートル
 3階 45.95平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約45.95平方メートル
 2階 44.68平方メートル
 3階 45.95平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分60分の3
 共有者 B 持分60分の3
 共有者 C 持分60分の6
 共有者 D 持分60分の3
 共有者 E 持分60分の2
 共有者 F 持分60分の2
 共有者 G 持分60分の2
 共有者 H 持分60分の6
 共有者 I 持分60分の33

3 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452番地1

家屋 番号 452番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積
 1階 76.59平方メートル
 2階 75.50平方メートル
 3階 43.68平方メートル

共有者 A 持分60分の3
 共有者 B 持分60分の3
 共有者 C 持分60分の6
 共有者 D 持分60分の3
 共有者 E 持分60分の2
 共有者 F 持分60分の2
 共有者 G 持分60分の2
 共有者 H 持分60分の6
 共有者 I 持分60分の33



令和 6 年(ケ)第 122 号
(物件 1～3)
令和 6 年 12 月 6 日 受理
令和 7 年 3 月 26 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 京都市南区八条通大宮西入八条町

地 番 4 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 1 9 8 . 9 7 平方メートル

共有者 A 持分 7 0 分の 3
 共有者 B 持分 7 0 分の 3
 共有者 C 持分 7 0 分の 6
 共有者 D 持分 7 0 分の 3
 共有者 E 持分 7 0 分の 2
 共有者 F 持分 7 0 分の 2
 共有者 G 持分 7 0 分の 2
 共有者 H 持分 7 0 分の 6
 共有者 I 持分 7 0 分の 4 3

2 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 4 5 2 番地 1

家屋 番号 4 5 2 番 1 の 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 4 9 . 5 5 平方メートル
 2 階 4 4 . 6 8 平方メートル
 3 階 4 5 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 6 0 分の 3
 共有者 B 持分 6 0 分の 3
 共有者 C 持分 6 0 分の 6
 共有者 D 持分 6 0 分の 3
 共有者 E 持分 6 0 分の 2
 共有者 F 持分 6 0 分の 2
 共有者 G 持分 6 0 分の 2
 共有者 H 持分 6 0 分の 6
 共有者 I 持分 6 0 分の 3 3

3 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 4 5 2 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 452番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積	1階	76.59平方メートル
	2階	75.50平方メートル
	3階	43.68平方メートル

共有者	A	持分60分の3
共有者	B	持分60分の3
共有者	C	持分60分の6
共有者	D	持分60分の3
共有者	E	持分60分の2
共有者	F	持分60分の2
共有者	G	持分60分の2
共有者	H	持分60分の6
共有者	I	持分60分の33



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		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 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 ☐ 「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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2、3		
種類、構造及び床面積の概略	物件 2 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 床面積：現況 1階 約45.95㎡ 物件 3 ☒ 公簿上の記載とほぼ同一である		
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	☒ 建物共有者Ⅰ ☒ その他の者 建物共有者Ⅰが本建物を 居宅 として使用している その他の者が本建物を 店舗 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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、3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件2建物1階店舗部分	☐ 全部 ☒ その他の部分
占有者		☐ 債務者 ☒ K	☒ 債務者I ☐
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 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述 (☒ K (占有者)) ☒ 文書 (☒ 建物賃貸借契約証書) (☒ 領収証 (2年用) ☒ 日付入郵便物)	☐ 陳述 (☐ ()) ☐ 文書 (☐ ())
最初 の 契約 等	占有権原	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 所有権 (60分の33共有持分)
	占有開始時期	平成 24年 6月 4日	年 月 日
	契約日	平成 24年 6月 4日	年 月 日
	契約期間	平成 24年 6月 4日から ☐ 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	令和 5年 5月 1日から ☒ 令和 7年 4月 30日まで 2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
	契約等 当事者	貸主 ☐ 所有者 ☒ その他 (I (60分の33持分共有者)) 借主 ☒ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 () ☐ 占有者 ☐ その他 ()
賃料・支払時期		毎月 金 50,000円 (毎月末日限り 翌月分払) ☐ 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 150,000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		賃料とは別途に共益費5,000円を要す。	
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

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、物件 2、3 建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ公図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的土地は南側で京都市道に接面する。
- 4 目的土地の南東角に境界標がある。

■ 目的建物の状況

- 1 物件 2、3 建物は、2 階及び 3 階で外廊下によって繋がっており、物件 2 の 1 階部分を除いて一軒の居宅として使用されている。
- 2 物件 2 建物の 2 階及び物件 3 建物の 1、2 階にそれぞれ玄関があり、2 階玄関への外階段の 1 階郵便受けに I 及び J の氏名が表示されている。
- 3 物件 2 建物の 1 階部分は、その余の部分とは独立した店舗として使用されている。
- 4 目的建物を概測したところ、物件 2 建物の北西側に約 3.6 m²の減築部分がある。
- 5 物件 2、3 建物内で猫が飼育されている。
- 6 目的建物は、全般に経年相応の劣化が見られる。

(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

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産者共有者 I 破産管財人	1 目的物件の状況等については、破産者から回答します。
■破産者共有者 I	1 物件 2 建物の 1 階店舗部分を除いて物件 2、3 建物のその余の部分は、私と J を含む私の家族が居宅として使用しています。 2 J は私の配偶者です。 3 物件 2 建物の 1 階店舗部分は、J が無償で私から借りており、私の承諾を得て K に賃貸しています。 4 物件 2、3 建物内で猫を飼育しています。
■共有者 A、B、C、E、F、G H (回答要旨)	1 目的物件の状況等については、分かりません。
■物件 2 建物 1 階 店舗占有者 K	1 物件 2 建物 1 階店舗は I から賃借して私が使用しています。契約の内容は 4 ページ記載のとおりです。 2 提示した建物賃貸借契約証書（錯誤により賃借が逆になっています。）及び領収証綴りのとおり貸主は I です。 3 占有開始時期については平成 25 年 4 月 12 日付の目的物件の私あて郵便物を提示します。

執 行 官 の 意 見

- 1 共有者 D へ照会文書を送付したが、回答書の提出がない。
- 2 立入調査の結果、物件 2 建物の 1 階店舗部分は、K が I からの賃借により使用し、物件 2、3 建物のその余の部分は I が居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 3 I と K の陳述等は内容が相反する部分があるが、K の提示文書等にはより客観的な蓋然性があり、4 ページのとおり賃借権及び占有開始時期を認定した。
- 4 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から 3、4 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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月10日 14:15－14:35	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
6年12月16日 ： － ：	当庁	共有者ら及び共有者Ⅰ破産管財人あて照会文書送付
6年12月24日 9:50－10:20	当庁	共有者Ⅰ破産管財人と電話応答
6年12月27日 9:35－10:20	物件所在地	立入調査 写真撮影 共有者Ⅰと面接
7年 3月 6日 14:50－15:05	物件所在地	立入調査 写真撮影 共有者Ⅰと面接
7年 3月25日 13:15－13:35	物件所在地	立入調査 物件2建物1階店舗占有者Kと面接
年 月 日 ： － ：		

(特記事項)

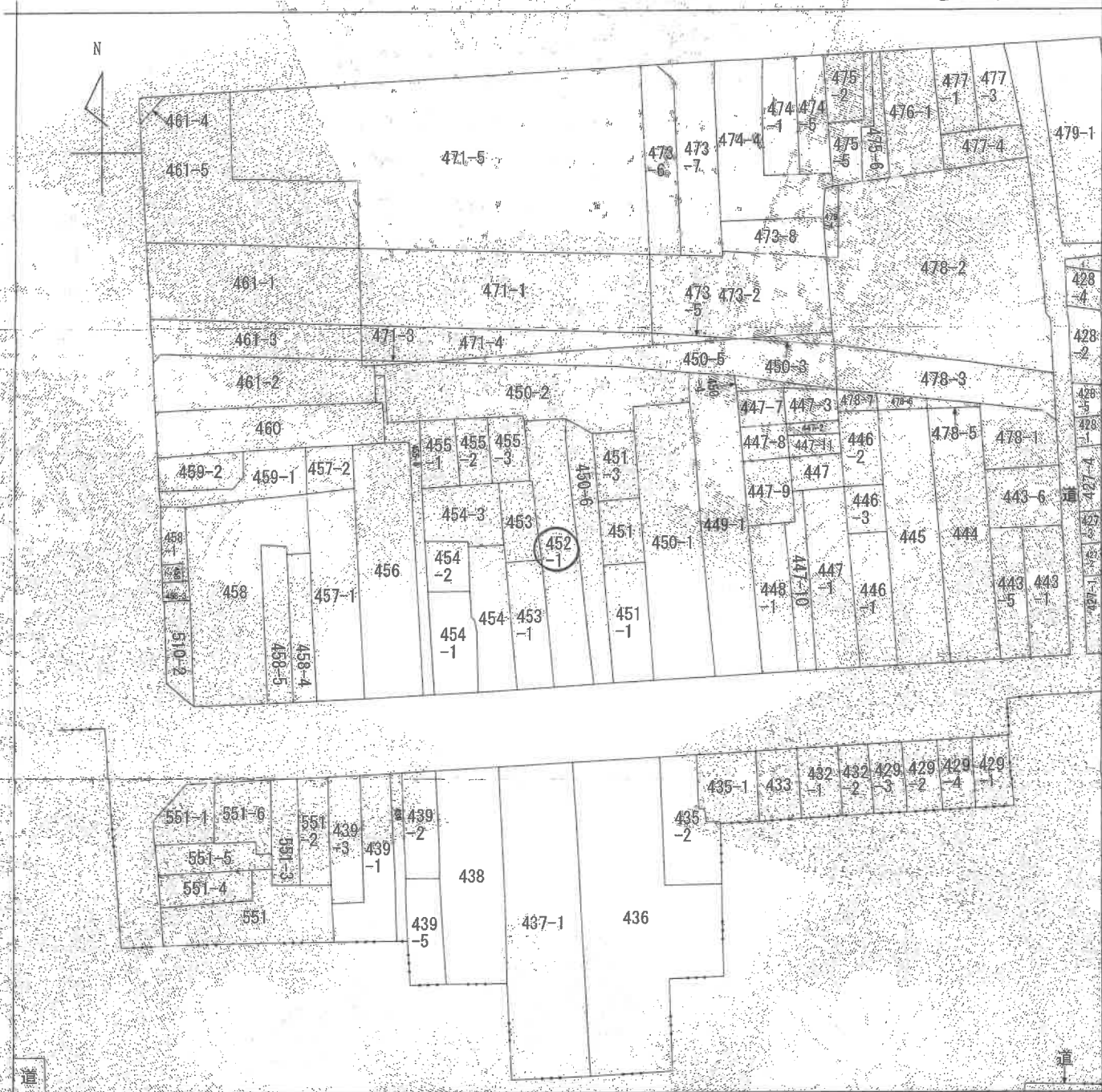
■ 令和 6 年 12 月 27 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 6 年 12 月 27 日
物件2建物の1階店舗部分は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかった。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐ 令和 年 月 日

(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	京都市南区八条通大宮西入八条町				地番	452番1				
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備考 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6月4日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

ページ

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。
令和6年6月4日 京都地方法務局保見出張所

令和6年6月4日

京都地方法務局伏見出張所

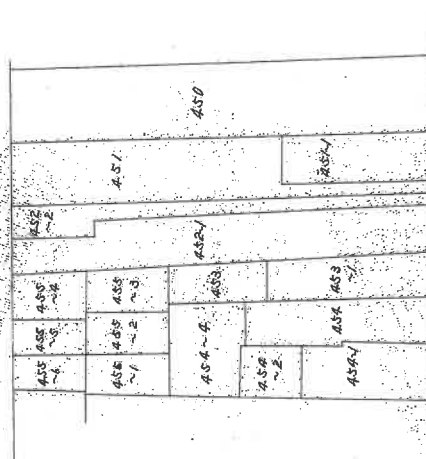
新產品

請求番号: 36-1

5700171

地形图

積尺	1/600
----	-------



地積測量図

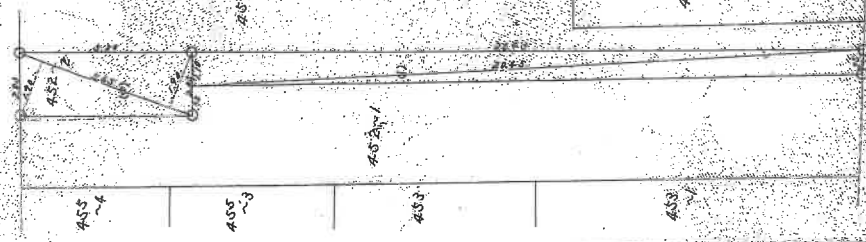
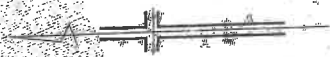
452-1

保

土地の所在

量尺 I 300

537.322



管地	管子	文	針	小	錫	煙	最
452.2	(4)	2.0	0.05	0.75	1.0	18.96	
	(5)	5.0	0.05	1.0	1.0	20.72	
							29.66

452-1

殘垣計第3

人
之
心

四生製法

昭和37年3月21日

畢

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

A4判に縮小

登記年月日：平成6年2月10日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和6年6月4日 京都地方気象庁 気象研究所

10 ページ

登記書

2700468

12100008

建物平面図

各階平面図

家屋番号	452番101
建物の所在	京都市南区八条北大宮西入八条町452番地1

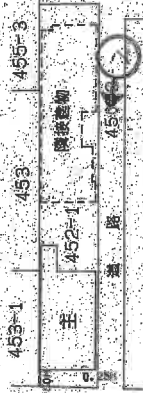
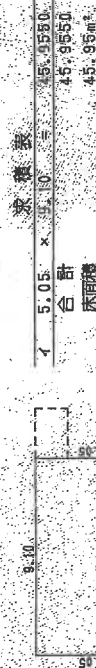
主建物 1階



主建物 2階



主建物 3階



写真撮影位置方向

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

令和6年2月8日附録

作製者

2700463

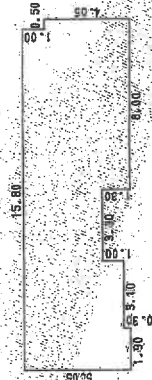
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 452番1の2

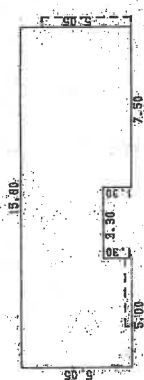
建物の所在 京都市南区八条大通入八条町452番地1

主建物 1階



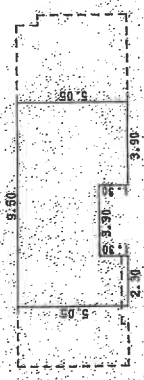
イ	5.05	×	1.30	=	9.6950
ロ	4.75	×	3.30	=	14.7250
ハ	3.75	×	3.30	=	12.3750
ニ	5.05	×	7.50	=	37.8750
ホ	4.05	×	0.50	=	2.0250
合計					76.5950
床面積					76.59㎡

主建物 2階



イ	5.05	×	5.00	=	25.2500
ロ	3.75	×	3.30	=	12.3750
ハ	5.05	×	7.50	=	37.8750
合計					75.5000
床面積					75.50㎡

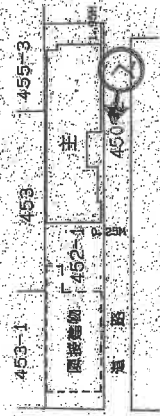
主建物 3階



イ	5.05	×	2.20	=	11.6150
ロ	3.75	×	3.30	=	12.3750
ハ	5.05	×	3.90	=	19.6950
合計					43.6850
床面積					43.68㎡



道路



写真撮影位置方向

縮尺 1/500

縮尺 1/250

平成 2 月 6 日

作成者

登記官

建 物 見 取 図

令和6年(ケ)第122号

写真撮影位置方向

[物件3]
1階

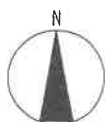


減築箇所
減築面積：約3.6㎡

[物件2]
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。



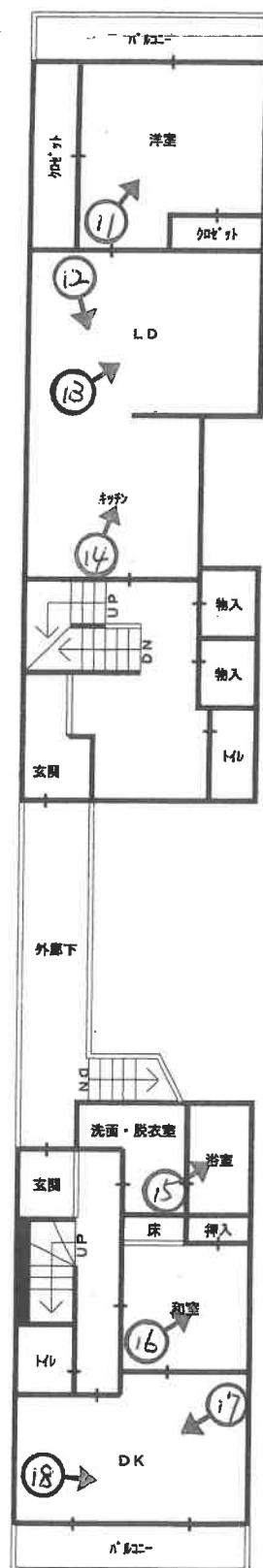
建 物 見 取 図

令和6年(ケ)第122号

写真撮影位置方向

〔物件3〕
2階

〔物件2〕
2階



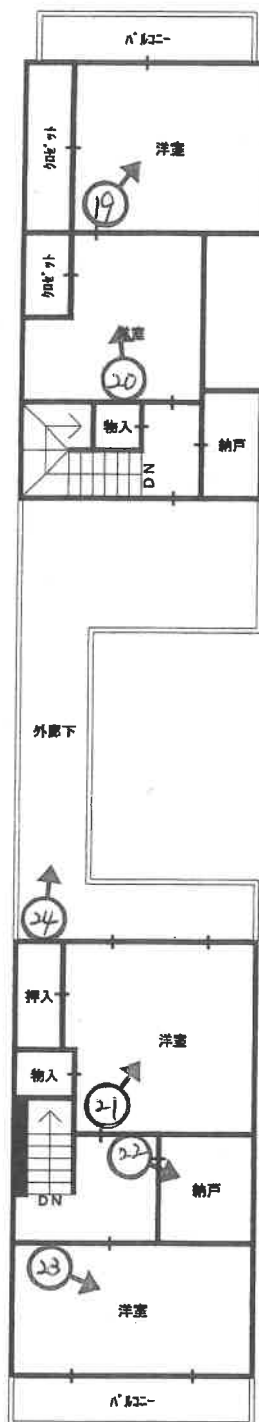
建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。

建 物 見 取 図

令和6年(ケ)第122号

写真撮影位置方向

[物件3]
3階



[物件2]
3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。





3



4



5



6



7



8



9



10



11



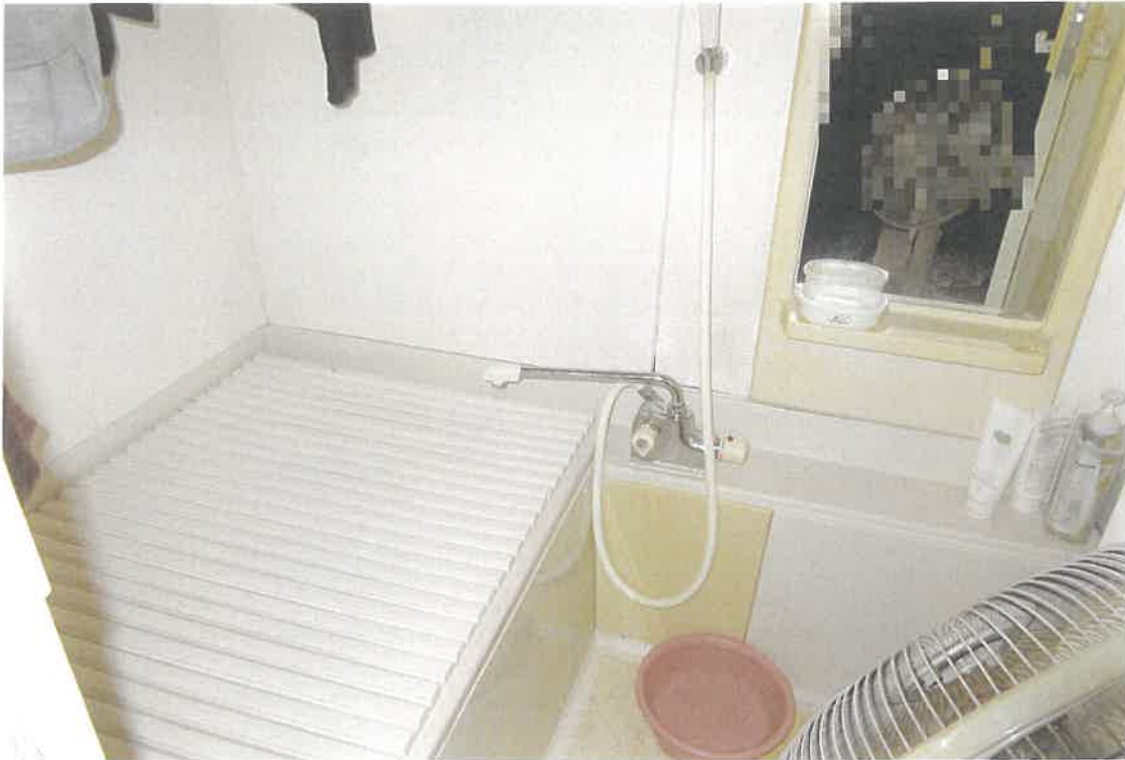
12



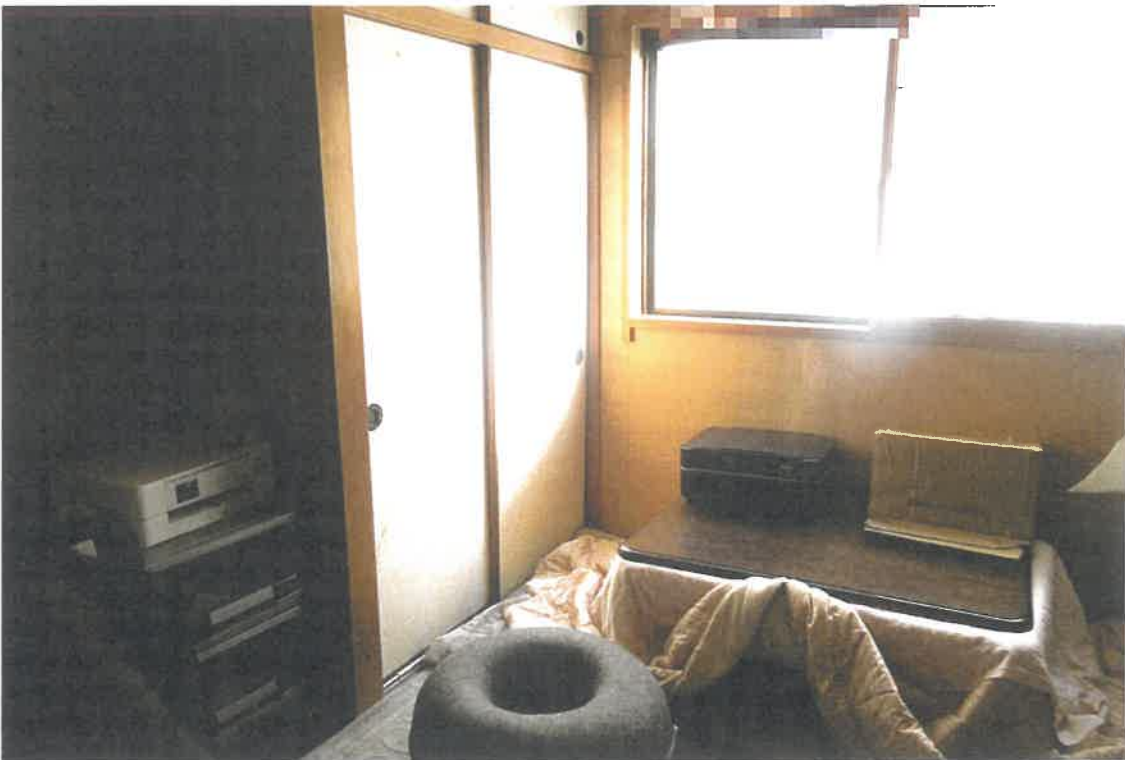
13



14



15



16



17



18



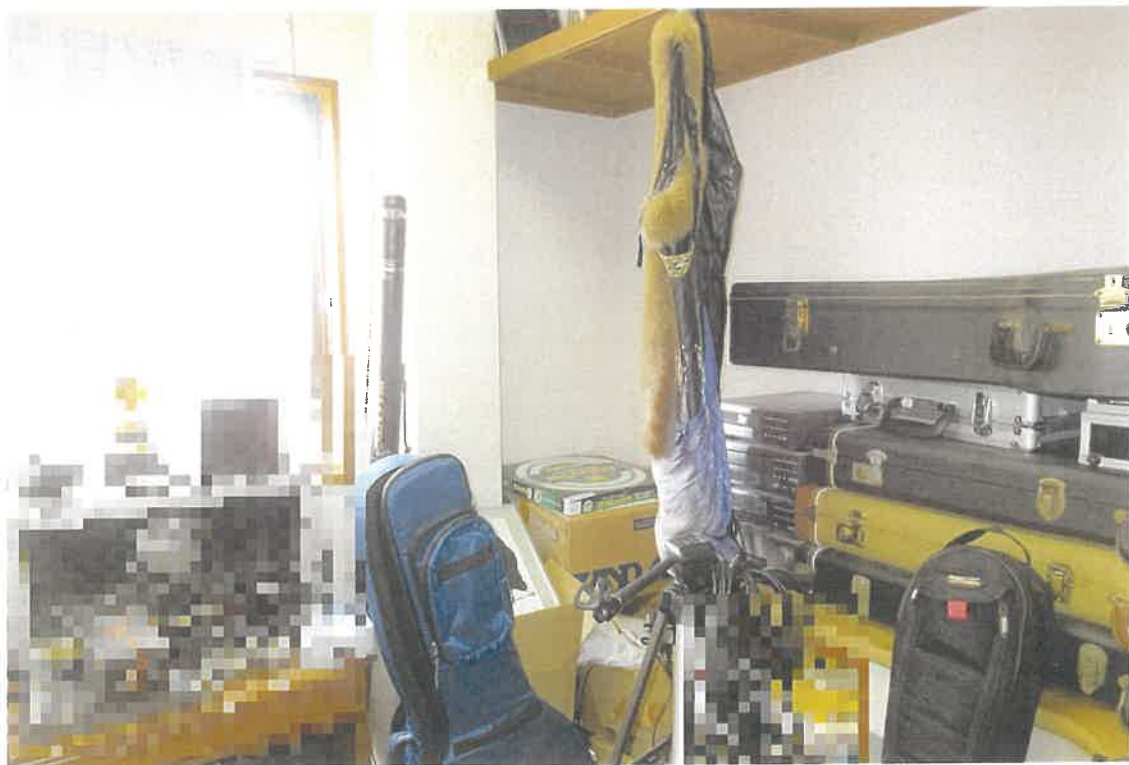
19



20



21



22



23



24

令和 6 年 (ケ) 第 122 号
令和 6 年 12 月 27 日 現 地 調 査
令和 7 年 1 月 22 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 39,830,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 10,270,000 円	
物件2（建物）	金 11,170,000 円	
物件3（建物）	金 18,390,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～3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及び3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及び3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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 1階 約 45.95 m ² 2階 44.68 m ² 3階 45.95 m ² 延床面積 約 136.58 m ²
3	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		
	・物件2(建物)1階のうち、付属資料第5図「建物見取図」に記載の箇所を減築と認め、現地概測の結果、減築面積を約3.6m²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	近鉄京都線「東寺」駅の北西方・道路距離約 1 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅の中に小規模店舗等も混在する地域	
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 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 15m第3種高度地区 歴史遺産型美観地区(一般地区) 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画 地 条 件	間口 約5.5 m、奥行 約 35.5 m の 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 11 m の 市道 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 2.7 m の 私道 に 等高 に 接する。 (建築基準法上非道路)	
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 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	・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）： 平成5年11月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 31 年 経済的残存耐用年数： 約 4 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： タイル張り、ボード 等 内 壁 ： クロス 等 天 井 ： クロス、板張り 等 床 ： フローリング、畳 等 設 備 ： 電気、ガス、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： 店舗・居宅 間 取 り： (付属資料「建物見取図」のとおり)
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	・ 建築確認は受けているものの、完了検査はない。 ・ 建築確認は物件2及び3(建物)一体で取得されている。 ・ 物件2(建物)は、クロスの汚れやフローリングの剥れが一部に見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)の外壁にクラックが見られる。 ・ 物件2(建物)内で猫が飼育されていると思われるものの異臭は感じなかった。 ・ 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。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物
	建築年月日（登記記載）： 平成5年11月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 31 年 経済的残存耐用年数： 約 4 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード、タイル張り 等 内 壁 ： クロス、土壁 等 天 井 ： クロス、板張り 等 床 ： フローリング、畳 等 設 備 ： 電気、ガス、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 間 取 り： (付属資料「建物見取図」のとおり)
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	・ 物件3(建物)は、猫の引っ掻き傷によるクロス剥れが見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件3(建物)内で猫が飼育されていると思われるものの異臭は感じなかった。 ・ 物件3(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	355,000	0.81	198.97	0.90	51,490,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 京都南 (府) 5-3

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/㎡)
 $450,000 \times 109/100 \times 100/100 \times 100/138 = 355,000$

◇ 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: ない (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
 $100/105 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/104 = 100/138$

イ 個別格差: 角地、間口・奥行の関係等 (0.81)

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及び3）

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	230,000	136.58	0.11	3,460,000
3	230,000	195.77	0.11	4,950,000

ウ 現価率(物件2)

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.11

ウ 現価率(物件3)

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 4 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.11

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	51,490,000	70%	法定地上権	36,040,000
2		37%	面積割合	13,330,000
3		63%	面積割合	22,710,000

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： 物件2及び3(建物)の建築面積割合により按分した。
 物件2(建物)： $\text{約}45.95\text{m}^2 / (\text{約}45.95\text{m}^2 + 76.59\text{m}^2) \div 37.49\% \therefore 37\%$
 物件3(建物)： $76.59\text{m}^2 / (\text{約}45.95\text{m}^2 + 76.59\text{m}^2) \div 62.50\% \therefore 63\%$

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	51,490,000	-36,040,000		95%	70%	10,270,000
2	3,460,000	+13,330,000	100%	95%	70%	11,170,000
3	4,950,000	+22,710,000	100%	95%	70%	18,390,000
一 括 価 格 (合計)						39,830,000

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 (京都南(府)5-3)
所 在 : 京都市南区西九条川原城町7番
価 格 : 450,000 円/㎡
位 置 : 近鉄京都線「東寺」駅の西 方、道路距離約 210 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 119 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 南方 27 m 国道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80 %、容積率 400 %)
高度地区、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中層事務所と店舗が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 28,508,400 円
物件2(建物): 6,443,500 円
物件3(建物): 8,400,700 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 京都市南区八条通大宮西入八条町

地 番 452 番 1

地 目 宅地

地 積 198.97 平方メートル

共有者 A 持分 70 分の 3
 共有者 B 持分 70 分の 3
 共有者 C 持分 70 分の 6
 共有者 D 持分 70 分の 3
 共有者 E 持分 70 分の 2
 共有者 F 持分 70 分の 2
 共有者 G 持分 70 分の 2
 共有者 H 持分 70 分の 6
 共有者 I 持分 70 分の 43

2 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452 番地 1

家屋 番号 452 番 1 の 1

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 49.55 平方メートル
 2 階 44.68 平方メートル
 3 階 45.95 平方メートル

共有者 A 持分 60 分の 3
 共有者 B 持分 60 分の 3
 共有者 C 持分 60 分の 6
 共有者 D 持分 60 分の 3
 共有者 E 持分 60 分の 2
 共有者 F 持分 60 分の 2
 共有者 G 持分 60 分の 2
 共有者 H 持分 60 分の 6
 共有者 I 持分 60 分の 33

3 所 在 京都市南区八条通大宮西入八条町 452 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 452番1の2

種 類 居宅

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積	1階	76.59平方メートル
	2階	75.50平方メートル
	3階	43.68平方メートル

共有者	A	持分60分の3
共有者	B	持分60分の3
共有者	C	持分60分の6
共有者	D	持分60分の3
共有者	E	持分60分の2
共有者	F	持分60分の2
共有者	G	持分60分の2
共有者	H	持分60分の6
共有者	I	持分60分の33



