

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 8 月 20 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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 18 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 10 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 9 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 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 8 月 20 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	108,130,000 86,504,000	一括	21,626,000	825,090	193,864
1	11,890,000				
2	96,240,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町
 地 番 433番
 地 目 宅地
 地 積 159.70平方メートル

 - 2 所 在 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町 433番
 地
 家屋 番号 433番0の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	110.70平方メートル
2階	110.70平方メートル
3階	110.70平方メートル
4階	110.70平方メートル
5階	110.70平方メートル
6階	110.70平方メートル
7階	110.70平方メートル
8階	26.19平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・共同住宅



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 1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2】

別紙賃借権目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

別紙賃借権目録記載のとおり

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 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町
 地 番 433番
 地 目 宅地
 地 積 159.70平方メートル

- 2 所 在 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町 433番
 地
 家屋 番号 433番0の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根8階建
 床 面 積

1階	110.70平方メートル
2階	110.70平方メートル
3階	110.70平方メートル
4階	110.70平方メートル
5階	110.70平方メートル
6階	110.70平方メートル
7階	110.70平方メートル
8階	26.19平方メートル

 (現況)
 種 類 店舗・共同住宅



賃借権等目録

範 囲	賃借人等	期 限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特 約 等	備 考
101号室	A	令和7年12月31日	90,000			最先、対抗可
102号機械室・屋上等アンテナ基地局部分	KDDI株式会社	令和10年9月30日	90,000		消費税別途	最先、対抗可
201号室	B					明渡猶予
202号室	C					明渡猶予
203号室	D					明渡猶予
301、501、503、601、703号						所有者
302号室	E					明渡猶予
303号室	F	令和8年3月20日	59,000		共益費7,000円、保証金300,000円(解約引200,000円)	最先、対抗可
401号室	G					明渡猶予
402号室	H					明渡猶予
403号室	I					明渡猶予

上記「備考」欄の記載の内容は次のとおりである。

「3 買受人が負担することとなる他人の権利」

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却基準価額が定められている。」

「4 物件の占有状況等に関する特記事項」

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「占有権原不存在」＝「同人の占有権原の存在は認められない。」

「差押後占有」＝「同人の占有は差押えに後れる。」

「差押後賃借権」＝「同人の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後賃借権」＝「同人の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後賃借権」＝「同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人の賃借権は、(期限欄に年月日の記載があるものは同日の経過により)差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人の賃借権は、正常なものとは認められない。」

「転借人」＝「転借人〇〇が占有している。」

「改装費主張」＝「同人が改装費を支出した旨主張している。」

賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特約等	備考
502号室	J					明渡猶予
602号室	K					明渡猶予
603号室	L					明渡猶予
701号室	M					明渡猶予
702号室	N					明渡猶予
屋上アンテナ基地局部分	ソフトバンク株式会社	令和11年6月30日	25,000円(消費税別)		電気料金月15,000円(消費税別)	最先、対抗可

上記「備考」欄の記載の内容は次のとおりである。

「3 買受人が負担することとなる他人の権利」

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却基準価額が定められている。」

「4 物件の占有状況等に関する特記事項」

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「占有権原不存在」＝「同人の占有権原の存在は認められない。」

「差押後占有」＝「同人の占有は差押えに後れる。」

「差押後賃借権」＝「同人の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後賃借権」＝「同人の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後賃借権」＝「同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。」

「差押後期限経過」＝「同人の賃借権は、(期限欄に年月日の記載があるものは同日の経過により)差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人の賃借権は、正常なものとは認められない。」

「転借人」＝「転借人〇〇が占有している。」

「改装費主張」＝「同人が改装費を支出した旨主張している。」

令和6年(ケ)第156号
令和6年11月20日受理
令和7年 5月22日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町
 地 番 433 番
 地 目 宅地
 地 積 159.70 平方メートル

- 2 所 在 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町 433 番
 地
 家屋 番号 433 番 0 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 8 階建
 床 面 積

1 階	110.70 平方メートル
2 階	110.70 平方メートル
3 階	110.70 平方メートル
4 階	110.70 平方メートル
5 階	110.70 平方メートル
6 階	110.70 平方メートル
7 階	110.70 平方メートル
8 階	26.19 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	☒ 別紙「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：店舗・共同住宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・共同住宅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	☒ 別紙「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	■101号店舗 ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 ----- 自 R6・1・1 至 R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	執行官の意見のとおり
2	■102号機械室・屋上 等アンテナ基地局部分 ----- KDDI株式会社	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H25・10・1 ----- 自 R5・10・1 至 R10・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	■月 □年 90,000円 ----- □敷 □保 円	消費税別
2	■201号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R4・3・31 ----- 自 R6・4・1 至 R8・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 54,000円 ----- □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円
2	■202号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・12・13 ----- 自 R6・1・1 至 R7・12・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 54,000円 ----- □敷 □保 円	共益費5,000円
2	■203号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・3・25 ----- 自 R7・4・1 至 R9・3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	■月 □年 52,000円 ----- □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円
2	■301、501、503、601、703室 ----- 所有者（空き室）	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ ----- 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	■302号室 E	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・18 自 R7・4・1 至 R9・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 55,000円 □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円
2	■303号室 F	■居 □事 □店 □倉 □他	H20・2・1 自 R6・3・21 至 R8・3・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 59,000円 □敷 ■保 300,000円	共益費7,000円 解約引200,000円
2	■401号室 G	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・26 自 R6・4・1 至 R8・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 55,000円 □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円
2	■402号室 H	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・4・1 自 R5・4・1 至 R7・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 54,000円 □敷 □保 円	共益費5,000円
2	■403号室 I	■居 □事 □店 □倉 □他	R3・5・26 自 R5・6・1 至 R7・5・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 53,000円 □敷 □保 円	共益費5,000円
2	■502号室 J	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・25 自 R5・3・25 至 R7・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 56,000円 □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	■602号室 ----- K	■居 □事 □店 □倉 □他	H30・3・21 ----- 自 R6・3・21 至 R8・3・20	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 56,000円 ----- □敷 □保 円	共益費7,000円
2	■603号室 ----- L	■居 □事 □店 □倉 □他	R4・3・27 ----- 自 R6・4・1 至 R8・3・31	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 55,000円 ----- □敷 □保 円	共益費5,000円 フラットプラス1870円 執行官の意見のとおり
2	■701号室 ----- M	■居 □事 □店 □倉 □他	R5・3・1 ----- 自 R5・3・1 至 R7・2・28	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 70,000円 ----- □敷 □保 円	共益費5,000円
2	■702号室 ----- N	■居 □事 □店 □倉 □他	H29・4・5 ----- 自 R5・4・5 至 R7・4・4	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	■合 □自 □法	■月 □年 66,000円 ----- □敷 □保 円	共益費7,000円
2	■屋上アンテナ基地局 部分 ----- ソフトバンク株式会社	□居 □事 □店 □倉 ■他	H21・7・1 ----- 自 R1・7・1 至 R11・6・30	□所 ■賃 □使 □転 □他	■所 □務 □借 □他	□合 ■自 □法	■月 □年 25,000円 ----- □敷 □保 円	(消費税別) 電気料月15,000円 (消費税別)
	-----	□居 □事 □店 □倉 □他	. . ----- 自 . . 至 . .	□所 □賃 □使 □転 □他	□所 □務 □借 □他	□合 □自 □法	□月 □年 円 ----- □敷 □保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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

目的物件の状況

1 添付した写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 東側で建築基準法の道路（市道）と接している。
- (2) 西側にLPガス庫（構築物）が設置されている。
- (3) 本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 102号室は、携帯アンテナ基地局用の機器が設置されており、機械室と判断した。
- (2) 各住戸部分には床暖房が設置されている。
- (3) 701号室及び702号室は、7階部分（1階）と8階部分（2階）の2階建てである。
- (4) 6階601号室の南側、7階の701号室、702号室、8階の701号室、702号室のベランダに設置された風よけ等の遮蔽板が破損している。
- (5) 701号室及び702号室に湿気によると考えられるクロスの剥れが見られる。また、702号室のクロスにひび割れが認められる。
- (6) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社 担当者	1 本件建物1階は店舗と携帯電話会社が使用しています。 2 現在の空き室は301、501、503、601、703号室です。 3 屋上部分は携帯電話会社が携帯基地局として使用しています。 4 居室部分で学生が入居されている部屋は、その親御様が契約者になっています。
■101号店舗占有者A	1 私は101号店舗部分を借りてお店を営業しています。 2 所有者との契約書は手もとにありませんが、更新契約書を持っています。なお、更新料はありません。 3 本件建物の前所有者は私の夫です。私は私の夫が本件建物を所有していた平成25年頃からこの場所でお店を営業しています。 4 所有者との契約の開始時期は覚えていません。
■102号機械室占有者 (回答書)	1 102号機械室を借りて使用しています。 2 契約の内容は賃貸借契約書のとおりです。1階部分には携帯基地局用の機器を設置しています。その他、屋上及びその周辺に携帯基地局用アンテナ及びその支柱（計2本）を設置し、1階部分とアンテナをつなぐケーブルを建物にそって設置しています。使用している箇所の詳細については契約書に添付した図面を参照してください。
■201号室使用者	1 私はこの部屋を使用しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 201号室使用者	2 所有者との契約の内容は賃貸借更新契約証書のとおりです。
■ 201号室占有者B (回答書)	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借更新契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。 4 この部屋に住んでいるのは私の子です。
■ 202号室占有者C	1 私はこの部屋を所有者から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借更新契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。
■ 203号室使用者	1 私はこの部屋を使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約者は私の親です。
■ 203号室占有者D	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。 4 この部屋に住んでいるのは私の子です。
■ 302号室占有者E	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。契約は更新しています。 3 この部屋に住んでいるのは私の子です。
■ 303号室占有者F	1 私はこの部屋を前所有者頃から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。
■ 401号室占有者G (回答書)	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。 4 この部屋に住んでいるのは私の子です。
■ 402号室使用者	1 私はこの部屋を使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約者は私の親です。 4 契約は更新しています。
■ 402号室占有者H	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書・賃貸借更新契約書のとおりです。 3 この部屋に住んでいるのは私の子です。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 403号室占有者I	1 私はこの部屋を所有者から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。
■ 502号室使用者	1 私はこの部屋を使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借更新契約証書のとおりです。 3 契約者は私の親です。
■ 502号室占有者J (回答書)	1 私が契約者になって所有者とこの部屋の賃貸借契約を結んでいます。 2 所有者との契約の内容は賃貸借更新契約証書のとおりです。 3 この部屋に住んでいるのは私の子です。
■ 602号室占有者K (回答書)	1 私はこの部屋を所有者から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 契約は更新しています。
■ 701号室占有者M	1 私はこの部屋を所有者から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 台風の時などにベランダ付近のサッシ周辺に雨漏りがあります。
■ 702号室占有者N	1 私はこの部屋を所有者から賃借して使用しています。 2 所有者との契約の内容は賃貸借契約証書のとおりです。 3 台風の時などにベランダ付近のサッシ周辺に雨漏りがあります。 4 契約は更新しています。
■ 建物屋上部分携帯基地局設置会社担当者 (回答書)	1 所有者から屋上の一部を借りて、携帯基地局のアンテナ等を設置しています。 2 所有者との契約内容は賃貸借契約書のとおりです。 3 契約は更新されています。

(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 目的物件の状況は地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果、賃貸借契約証書の記載、ライフライン調査及び関係人の陳述等から、2乃至5ページのとおり認定した。
- 3 603号室については、居室内にL宛の郵便物が存在したが、他の第三者の占有を示すものは認められなかった。また、Lからは照会文書への回答、連絡はなく、立入調査時に不在だったが、立入調査の結果、賃貸借契約証書の記載、ライフライン調査及び関係人の陳述等により、Lが使用して占有していると認められ、その占有権原は賃借権と考える。
- 4 101号店舗部分については、立入調査の結果、賃貸借契約書及び賃貸借更新契約書の記載、関係人の陳述等から、Aが賃借して使用していると認められる。また、管理会社から提出された賃貸借契約書では契約書の作成日付は空欄で、契約の開始時期が平成28年1月1日からとなっているが、関係人の陳述等からAは前所有者時から店を営業していたことから、Aは所有者が本件建物を取得した平成27年10月29日から平成28年1月1日までの間もAは店舗を使用して占有していたと考えられ、この期間の所有者とAとの契約関係を証する書面の提出がないため、Aの賃借権としての占有開始時期については不明である。

(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
6年11月26日 9:15-9:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、占有確認
6年12月23日	当庁	ライフライン調査
6年12月23日	物件所在地	各居住者宛照会文書投函
7年1月7日 9:15-10:30 12:30-12:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、203、号室使用者及び202、203、303、403、502、701号室占有者と面談

(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8日 15:30-15:45	管理会社所在地	管理会社担当者と面談、契約書を受領
7年1月13日 11:20-11:30	管理会社所在地	管理会社担当者から鍵を受領
7年1月14日 14:10-16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、101、302、702号室占有者及び201、402号室使用者と面談
7年2月24日	当庁	居宅部分の使用者の親宛照会文書送付
7年2月25日	当庁	102号室占有者及び携帯基地局設置会社宛照会文書送付
7年5月2日 10:20-10:30	京都地方法務局	現在事項証明書等取得
(特記事項) ☐ 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7年1月14日(102、401、602、603号室) 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7年1月14日(301、501、503、601、703号室) 目的物件は不在で施錠されていたので、管理会社から預かった鍵で解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-23579.064

(座標値種別：測量成果)



A 簡城前町

請求部	所在	京都市上京区千本通寺之内上西五辻北町				地番	433番	
縮尺	1/500	種別	電	座標系 番号又は 記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成28年2月				備考 年月日 (原図)	平成28年3月2日		
					備考 事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局管轄)

令和6年9月27日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：18-1

(1/1)

地積測量図

433

京都市上京区平本通寺之内上る西五辻北町

土地の所在

地積点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	宗地距離	宗地面積	宗地形状
05710	-187069.757	-23649.193	5.689	13.069	宗地
05711	-187069.360	-23642.852	6.188	13.069	宗地
05712	-187069.753	-23630.089	3.980	5.703	宗地
05713	-187070.710	-23628.422	0.198	6.262	宗地
05714	-187071.474	-23641.987	6.363	5.661	宗地
05715	-187072.982	-23647.388	0.198	6.262	宗地
05716	-187073.394	-23653.518	6.363	5.661	宗地
05717	-187074.047	-23654.706	5.661	5.661	宗地
05718	-187074.751	-23649.193	5.661	5.661	宗地
05719	-187075.404	-23644.706	5.661	5.661	宗地
05720	-187076.057	-23640.219	5.661	5.661	宗地
05721	-187076.710	-23635.732	5.661	5.661	宗地
05722	-187077.363	-23631.245	5.661	5.661	宗地
05723	-187078.016	-23626.758	5.661	5.661	宗地
05724	-187078.669	-23622.271	5.661	5.661	宗地
05725	-187079.322	-23617.784	5.661	5.661	宗地
05726	-187079.975	-23613.297	5.661	5.661	宗地
05727	-187080.628	-23608.810	5.661	5.661	宗地
05728	-187081.281	-23604.323	5.661	5.661	宗地
05729	-187081.934	-23599.836	5.661	5.661	宗地
05730	-187082.587	-23595.349	5.661	5.661	宗地
05731	-187083.240	-23590.862	5.661	5.661	宗地
05732	-187083.893	-23586.375	5.661	5.661	宗地
05733	-187084.546	-23581.888	5.661	5.661	宗地
05734	-187085.199	-23577.401	5.661	5.661	宗地
05735	-187085.852	-23572.914	5.661	5.661	宗地
05736	-187086.505	-23568.427	5.661	5.661	宗地
05737	-187087.158	-23563.940	5.661	5.661	宗地
05738	-187087.811	-23559.453	5.661	5.661	宗地
05739	-187088.464	-23554.966	5.661	5.661	宗地
05740	-187089.117	-23550.479	5.661	5.661	宗地
05741	-187089.770	-23545.992	5.661	5.661	宗地
05742	-187090.423	-23541.505	5.661	5.661	宗地
05743	-187091.076	-23537.018	5.661	5.661	宗地
05744	-187091.729	-23532.531	5.661	5.661	宗地
05745	-187092.382	-23528.044	5.661	5.661	宗地
05746	-187093.035	-23523.557	5.661	5.661	宗地
05747	-187093.688	-23519.070	5.661	5.661	宗地
05748	-187094.341	-23514.583	5.661	5.661	宗地
05749	-187094.994	-23510.096	5.661	5.661	宗地
05750	-187095.647	-23505.609	5.661	5.661	宗地
05751	-187096.300	-23501.122	5.661	5.661	宗地
05752	-187096.953	-23496.635	5.661	5.661	宗地
05753	-187097.606	-23492.148	5.661	5.661	宗地
05754	-187098.259	-23487.661	5.661	5.661	宗地
05755	-187098.912	-23483.174	5.661	5.661	宗地
05756	-187099.565	-23478.687	5.661	5.661	宗地
05757	-187100.218	-23474.200	5.661	5.661	宗地
05758	-187100.871	-23469.713	5.661	5.661	宗地
05759	-187101.524	-23465.226	5.661	5.661	宗地
05760	-187102.177	-23460.739	5.661	5.661	宗地
05761	-187102.830	-23456.252	5.661	5.661	宗地
05762	-187103.483	-23451.765	5.661	5.661	宗地
05763	-187104.136	-23447.278	5.661	5.661	宗地
05764	-187104.789	-23442.791	5.661	5.661	宗地
05765	-187105.442	-23438.304	5.661	5.661	宗地
05766	-187106.095	-23433.817	5.661	5.661	宗地
05767	-187106.748	-23429.330	5.661	5.661	宗地
05768	-187107.401	-23424.843	5.661	5.661	宗地
05769	-187108.054	-23420.356	5.661	5.661	宗地
05770	-187108.707	-23415.869	5.661	5.661	宗地
05771	-187109.360	-23411.382	5.661	5.661	宗地
05772	-187109.913	-23406.895	5.661	5.661	宗地
05773	-187110.566	-23402.408	5.661	5.661	宗地
05774	-187111.219	-23397.921	5.661	5.661	宗地
05775	-187111.872	-23393.434	5.661	5.661	宗地
05776	-187112.525	-23388.947	5.661	5.661	宗地
05777	-187113.178	-23384.460	5.661	5.661	宗地
05778	-187113.831	-23379.973	5.661	5.661	宗地
05779	-187114.484	-23375.486	5.661	5.661	宗地
05780	-187115.137	-23370.999	5.661	5.661	宗地
05781	-187115.790	-23366.512	5.661	5.661	宗地
05782	-187116.443	-23362.025	5.661	5.661	宗地
05783	-187117.096	-23357.538	5.661	5.661	宗地
05784	-187117.749	-23353.051	5.661	5.661	宗地
05785	-187118.402	-23348.564	5.661	5.661	宗地
05786	-187119.055	-23344.077	5.661	5.661	宗地
05787	-187119.708	-23339.590	5.661	5.661	宗地
05788	-187120.361	-23335.103	5.661	5.661	宗地
05789	-187121.014	-23330.616	5.661	5.661	宗地
05790	-187121.667	-23326.129	5.661	5.661	宗地
05791	-187122.320	-23321.642	5.661	5.661	宗地
05792	-187122.973	-23317.155	5.661	5.661	宗地
05793	-187123.626	-23312.668	5.661	5.661	宗地
05794	-187124.279	-23308.181	5.661	5.661	宗地
05795	-187124.932	-23303.694	5.661	5.661	宗地
05796	-187125.585	-23299.207	5.661	5.661	宗地
05797	-187126.238	-23294.720	5.661	5.661	宗地
05798	-187126.891	-23290.233	5.661	5.661	宗地
05799	-187127.544	-23285.746	5.661	5.661	宗地
05800	-187128.197	-23281.259	5.661	5.661	宗地
05801	-187128.850	-23276.772	5.661	5.661	宗地
05802	-187129.503	-23272.285	5.661	5.661	宗地
05803	-187130.156	-23267.798	5.661	5.661	宗地
05804	-187130.809	-23263.311	5.661	5.661	宗地
05805	-187131.462	-23258.824	5.661	5.661	宗地
05806	-187132.115	-23254.337	5.661	5.661	宗地
05807	-187132.768	-23249.850	5.661	5.661	宗地
05808	-187133.421	-23245.363	5.661	5.661	宗地
05809	-187134.074	-23240.876	5.661	5.661	宗地
05810	-187134.727	-23236.389	5.661	5.661	宗地
05811	-187135.380	-23231.902	5.661	5.661	宗地
05812	-187136.033	-23227.415	5.661	5.661	宗地
05813	-187136.686	-23222.928	5.661	5.661	宗地
05814	-187137.339	-23218.441	5.661	5.661	宗地
05815	-187137.992	-23213.954	5.661	5.661	宗地
05816	-187138.645	-23209.467	5.661	5.661	宗地
05817	-187139.298	-23204.980	5.661	5.661	宗地
05818	-187139.951	-23200.493	5.661	5.661	宗地
05819	-187140.604	-23196.006	5.661	5.661	宗地
05820	-187141.257	-23191.519	5.661	5.661	宗地
05821	-187141.910	-23187.032	5.661	5.661	宗地
05822	-187142.563	-23182.545	5.661	5.661	宗地
05823	-187143.216	-23178.058	5.661	5.661	宗地
05824	-187143.869	-23173.571	5.661	5.661	宗地
05825	-187144.522	-23169.084	5.661	5.661	宗地
05826	-187145.175	-23164.597	5.661	5.661	宗地
05827	-187145.828	-23160.110	5.661	5.661	宗地
05828	-187146.481	-23155.623	5.661	5.661	宗地
05829	-187147.134	-23151.136	5.661	5.661	宗地
05830	-187147.787	-23146.649	5.661	5.661	宗地
05831	-187148.440	-23142.162	5.661	5.661	宗地
05832	-187149.093	-23137.675	5.661	5.661	宗地
05833	-187149.746	-23133.188	5.661	5.661	宗地
05834	-187150.399	-23128.701	5.661	5.661	宗地
05835	-187151.052	-23124.214	5.661	5.661	宗地
05836	-187151.705	-23119.727	5.661	5.661	宗地
05837	-187152.358	-23115.240	5.661	5.661	宗地
05838	-187153.011	-23110.753	5.661	5.661	宗地
05839	-187153.664	-23106.266	5.661	5.661	宗地
05840	-187154.317	-23101.779	5.661	5.661	宗地
05841	-187154.970	-23097.292	5.661	5.661	宗地
05842	-187155.623	-23092.805	5.661	5.661	宗地
05843	-187156.276	-23088.318	5.661	5.661	宗地
05844	-187156.929	-23083.831	5.661	5.661	宗地
05845	-187157.582	-23079.344	5.661	5.661	宗地
05846	-187158.235	-23074.857	5.661	5.661	宗地
05847	-187158.888	-23070.370	5.661	5.661	宗地
05848	-187159.541	-23065.883	5.661	5.661	宗地
05849	-187160.194	-23061.396	5.661	5.661	宗地
05850	-187160.847	-23056.909	5.661	5.661	宗地
05851	-187161.500	-23052.422	5.661	5.661	宗地
05852	-187162.153	-23047.935	5.661	5.661	宗地
05853	-187162.806	-23043.448	5.661	5.661	宗地
05854	-187163.459	-23038.961	5.661	5.661	宗地
05855	-187164.112	-23034.474	5.661	5.661	宗地
05856	-187164.765	-23029.987	5.661	5.661	宗地
05857	-187165.418	-23025.500	5.661	5.661	宗地
05858	-187166.071	-23021.013	5.661	5.661	宗地
05859	-187166.724	-23016.526	5.661	5.661	宗地
05860	-187167.377	-23012.039	5.661	5.661	宗地
05861	-187168.030	-23007.552	5.661	5.661	宗地
05862	-187168.683	-23003.065	5.661	5.661	宗地
05863	-187169.336	-23000.000	5.661	5.661	宗地
05864	-187169.989	-22996.000	5.661	5.661	宗地
05865	-187170.642	-22992.000	5.661	5.661	宗地
05866	-187171.295	-22988.000	5.661	5.661	宗地
05867	-187171.948	-22984.000	5.661	5.661	宗地
05868	-187172.601	-22980.000	5.661	5.661	宗地
05869	-187173.254	-22976.000	5.661	5.661	宗地
05870	-187173.907	-22972.000	5.661	5.661	宗地
05871	-187174.560	-22968.000	5.661	5.661	宗地
05872	-187175.213	-22964.000	5.661	5.661	宗地
05873	-187175.866	-22960.000	5.661	5.661	宗地
05874	-187176.519	-22956.000	5.661	5.661	宗地
05875	-187177.172	-22952.000	5.661	5.661	宗地
05876	-187177.825	-22948.000	5.661	5.661	宗地
05877	-187178.478	-22944.000	5.661	5.661	宗地
05878	-187179.131	-22940.000	5.661	5.661	宗地
05879	-187179.784	-22936.000	5.661	5.661	宗地
05880	-187180.437	-22932.000	5.661	5.661	宗地
05881	-187181.090	-22928.000	5.661	5.661	宗地
05882	-187181.743	-22924.000	5.661	5.661	

登記年月日 平成19年12月13日

500733

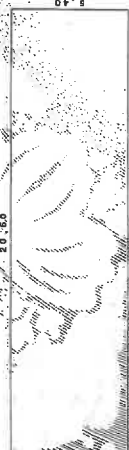
平成19年12月13日登記

建物平面図

家屋番号 433-2

建物の所在 京都市上区平本通寺之内上る西五建北町4番3番地

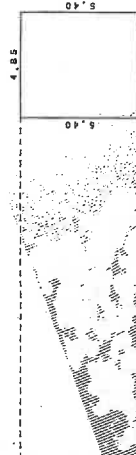
1階の1/2 (全開型)



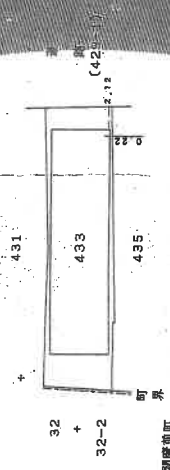
20.50 x 5.40 = 110.7000

床面積 110.70 m²

8 階



床面積 26.19 m²



図例通り

A4判に縮小
写真撮影位置方向

縮尺 1/500

京都市

上区

平成19年12月13日登記

作成者

これは図面に記載されたものとは異なる場合があります。

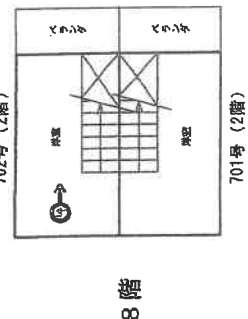
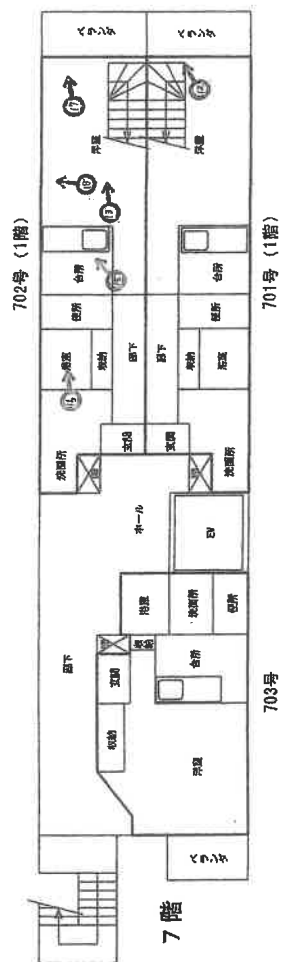
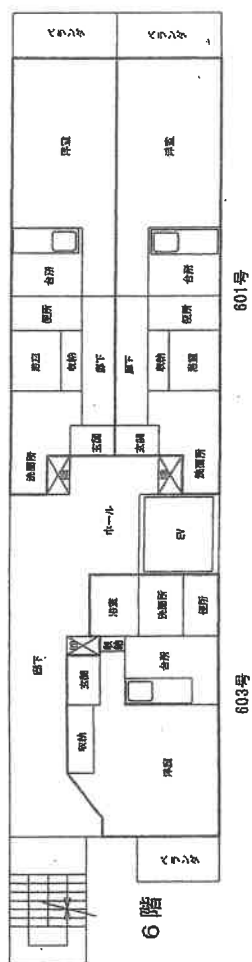
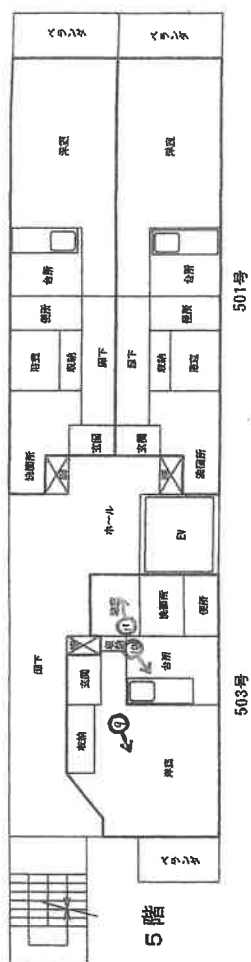
(京都市地方事務管理局)

令和6年9月27日

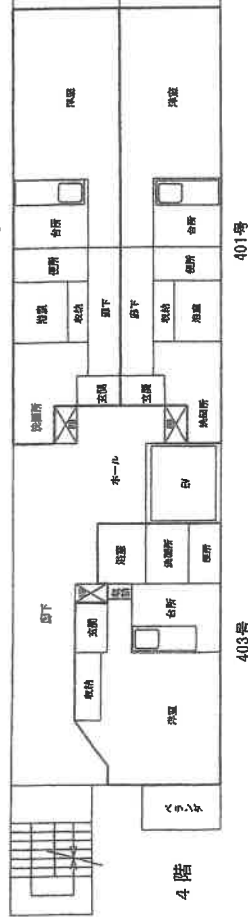
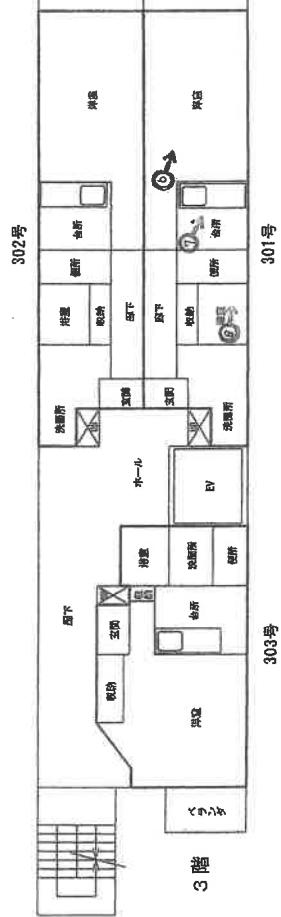
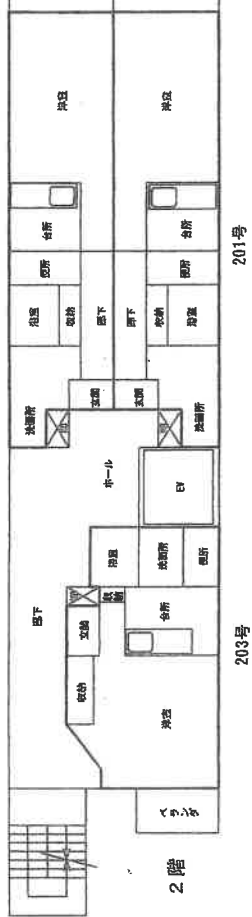
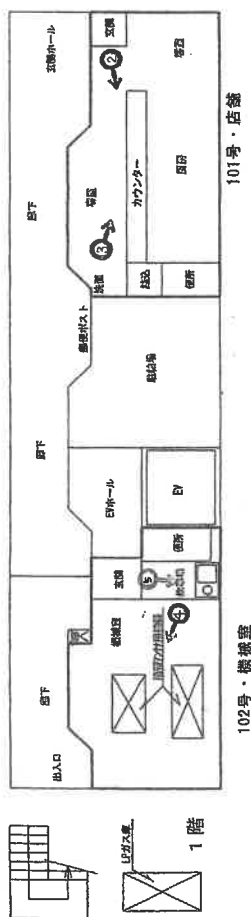
大阪法務局北支所

登記簿

建物見取図



写真撮影位置方向







3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

令和 6 年 (ケ) 第 156 号
物件1・2

令 和 7 年 1 月 7 日 現 地 調 査

令 和 7 年 1 月 14 日 現 地 調 査

令 和 7 年 5 月 23 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108,130,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金11,890,000円
物件2（建物）	金96,240,000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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 店舗・共同住宅
番号	特 記 事 項		
	・本件は、1階が貸店舗、上層階が単身者用の賃貸マンションである。 物件名は「ダイキプレイス千本」である。		

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	地下鉄烏丸線 「今出川」駅の 北西 方・道路距離約 2.1 km 最寄バス停「 乾隆高前 」の 西 方・約 至近(徒歩 約 1分) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	千本通沿いに店舗や共同住宅が建ち並ぶ地域。 歩道にアーケードが設置された旧商店街エリアであり、古くからの低層物件と建替えられたマンション等が混在している。	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 20m第四種高度地区 沿道型美観形成地区幹線地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「引接寺境内」
画 地 条 件	間口 約6.1 m, 奥行 約25 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北東 側幅員 約 21 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)	
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 (プロパンガス使用) 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19年12月10日 新築 経 過 年 数 : 約 17 年 経済的残存耐用年数 : 約 23 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 外壁ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 : 屋内駐輪場、オートロック
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: 店舗・共同住宅 間 取 り: 1階 : 店舗1室、機械室1室 2～6階 : 居室3室×5=15室 7～8階 : 居室3室(うち2室はメゾネット) (付属資料建物見取図のとおり)
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る (6～8階部分のベランダ風よけの損傷、7階室内にクロスの剥がれや亀裂が見られる。)
建 物 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	・本件建物は、建築確認(H19.10.4・H19変認建築京機構市11725)を得ており、中間検査は経ているが、完了検査等は得ていない。 なお、同建築確認の申請概要は、現況と概ね同じと見られ、本件建物について特段の違反等はないものと思料した。 (建築計画概要書によれば、廊下等の部分147.99㎡、車庫等の部分43.3㎡を控除した床面積を前提に、基準容積率内とされている。) ・上記「間取り」に示した1階の機械室は、携帯電話会社への賃貸床であり、あわせて屋上部分にアンテナが設置されている。 ・各居室は、床暖房仕様となっている。

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。

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	388,000	1.00	159.70	0.90	55,770,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 上京 (府) 5-4

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/㎡)
 $403,000 \times 106/100 \times 100/100 \times 100/110 = 388,000$

◇ 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 : なし (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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/110$

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 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=エ
2	300,000	801.09	0.42	100,940,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年, 経過年数 17 年, 経済的残存耐用年数 23 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 }
 $\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.42$

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ＝ウ
1	55,770,000	70%	法定地上権	39,040,000

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。

② 積算価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ,1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (2①ウ) (円) イ	積 算 価 格 (円) ウ	占有減価 修正 エ	占有減価後の 積算価格(円) ウ×エ＝オ オ	構成比
1	55,770,000	-39,040,000	16,730,000		16,730,000	11%
2	100,940,000	+39,040,000	139,980,000	100%	139,980,000	89%
積 算 価 格(合計)			156,710,000	---	156,710,000	100%

エ 占有減価修正： 収益物件であるため修正の必要はないと判断した。

2 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるの
で、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占
有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等補正	粗利回り	その他 補正	収 益 価 格(円) (万円未満四捨五入) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} = \text{オ}$
ア	イ	ウ	エ	
12,180,000	1.00	8%	1.00	152,250,000

ア 総 収 益 : 現行賃料(共益費込み)を基に査定した。
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 8% と判断した。
エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

3 評価額の判定

[1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

本件においては、実際に賃貸の用に供されている事より収益価格を重視するが、調査時点において見られた空室について、未だ余剰収益力があると思料されるため、積算価格も斟酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	156,710,000
収益価格(円)	152,250,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	154,480,000

[2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

物件 番号	調整後の 合計価格(円)	構成比	市場性 修 正	競売市場 修 正	その他の 控除減価 (敷金等)	評価額 (円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	154,480,000	11%	100%	70%		11,890,000
2		89%	100%	70%	100%	96,240,000
一括価格(合計)						108,130,000

ウ 市場性修正： 必要なし。
エ 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。
オ その他の控除減価 必要なし。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 (上京(府)5-4)
所 在 : 京都市上京区今小路通七本松西入2丁目東今小路町744番35
価 格 : 403,000円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線 「今出川」駅の 西 方, 道路距離約 2.1 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 154㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南東 21 m 府道
用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建ぺい率80%, 容積率300%)
準防火地域 高度地区
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所等のほかに一般住宅も混在する商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 34,118,300 円
物 件 2 : 53,248,700 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

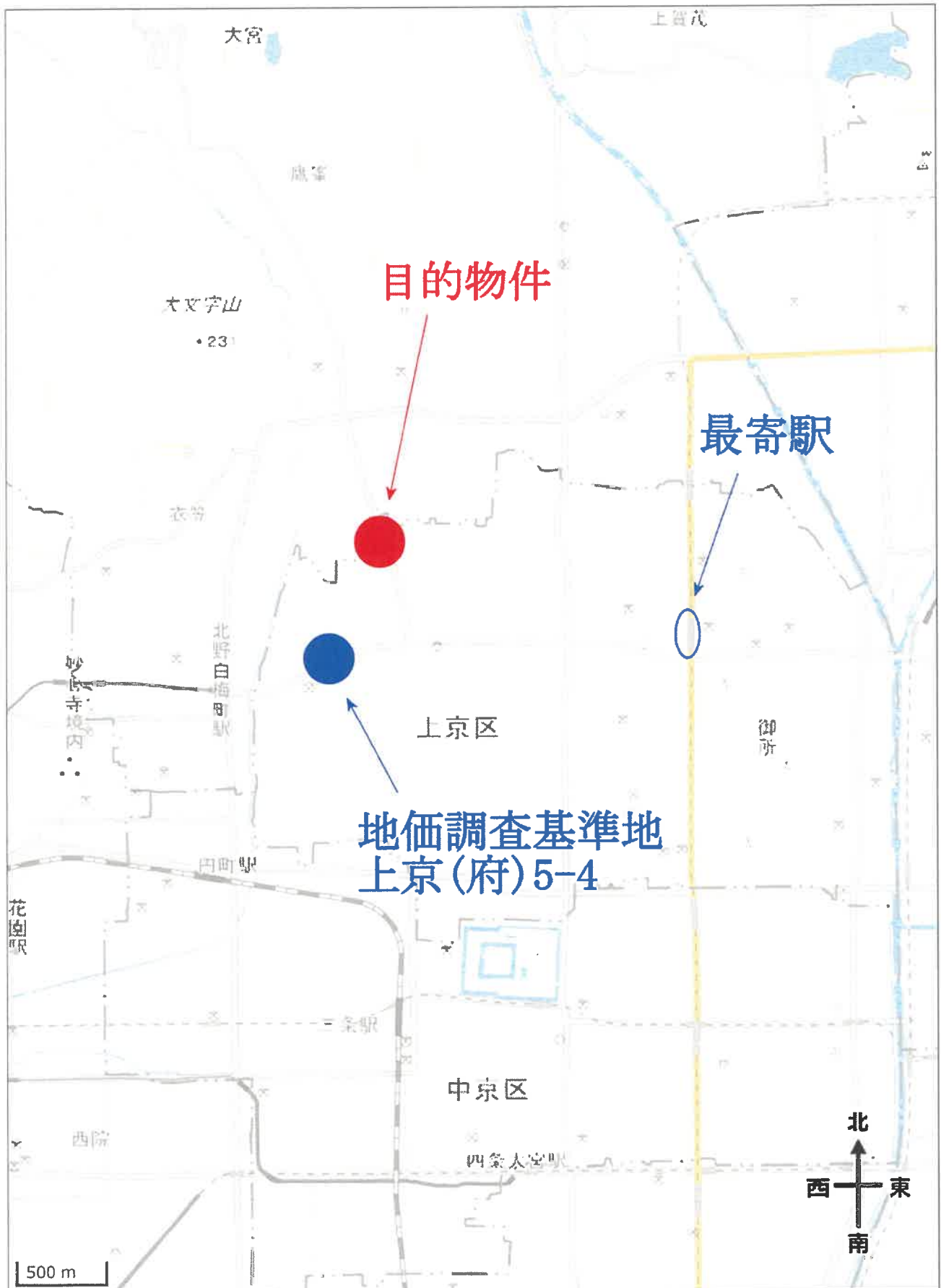
以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町 |
| | 地 番 | 433番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市上京区千本通寺之内上る西五辻北町 433番地 |
| | 家屋 番号 | 433番0の2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根8階建 |
| | 床 面 積 | 1階 110.70平方メートル
2階 110.70平方メートル
3階 110.70平方メートル
4階 110.70平方メートル
5階 110.70平方メートル
6階 110.70平方メートル
7階 110.70平方メートル
8階 26.19平方メートル |



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