

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 9月17日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月16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30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10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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 京都市右京区西院追分町

地 番 4 番 6

地 目 宅地

地 積 64.71 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

2 所 在 京都市右京区西院追分町 4 番地 6

家屋 番号 4 番 6

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 40.23 平方メートル

2 階 38.88 平方メートル

3 階 38.88 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 4日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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】

本件建物3階南側和室をCが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

本件建物3階南側和室を除くその余の部分を所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

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

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。



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



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区西院追分町

地 番 4 番 6

地 目 宅地

地 積 64.71 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4

2 所 在 京都市右京区西院追分町 4 番地 6

家屋 番号 4 番 6

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 40.23 平方メートル

2 階 38.88 平方メートル

3 階 38.88 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 6

共有者 B 持分 10 分の 4



令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 1 月 2 4 日受理
令和 7 年 6 月 2 6 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 京都市右京区西院追分町

地 番 4番6

地 目 宅地

地 積 64.71平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

2 所 在 京都市右京区西院追分町 4番地6

家屋 番号 4番6

種 類 店舗・居宅

構 造 木造スレート葺3階建

床 面 積	1階	40.23平方メートル
	2階	38.88平方メートル
	3階	38.88平方メートル

共有者 A 持分10分の6

共有者 B 持分10分の4

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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者が、本土地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	☒ 「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 ☐ 構造 ☐ 床面積		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☒ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居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	☒ 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [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 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	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
2	☐ 全部 ☒ 1階部分 ----- A	☐ 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	
2	☐ 全部 ☒ 2階部分 ----- A及びB	☒ 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	
2	☐ 全部 ☒ 3階南側和室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・7 ----- 自 R6・5・7 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☒ 3階南側和室を除いた全部 ----- A及びB	☒ 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	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 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	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 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 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 南側、西側で建築基準法上の道路（市道）と接している。また、北側で建築基準法上の道路（私道）と接している。なお、北側道路は幅員が4m未満のため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）及び北西側について角切を要する。
- (2) 現地概測の結果、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) 1階店舗の壁にAの表示がある営業許可証が設置されている。
- (2) 2階階段付近の内壁にクラックが見られたが、躯体への影響の程度は不明である。
- (3) 3階廊下の天井部分を開口部とする屋根裏収納がある。
- (4) 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。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A（共有者）	1 私は本件建物1階で従業員を雇い、令和6年5月7日から飲食店を営業しています。 2 本件建物3階南側の部屋をCに無償で貸しています。Cは令和6年5月7日から住んでいます。 3 共有者間で本件土地・建物についての債権債務はありません。
■ 1階店舗従業員	1 この店は、Aが経営しています。 2 3階にはCが住んでいます。
■ B（共有者）	1 私は本件建物には住んでいません。以前私は本件建物2階に住んでいましたが、令和6年4月末頃にAにより本件建物から退去させられました。 2 本件建物はAが使用していますが、Aからは私の共有持分権の侵害に対する損害賠償金の支払いはありません。 3 本件土地・建物に関するAとの紛争については、弁護士に委任しています。 4 Cについては、以前から本件建物に住んでいましたが、私より前に本件建物から退去しました。その後、Cは本件建物に住んでいるようです。 5 本件建物を退去する際、2階部分と3階の南側和室以外の2部屋には、まだ私の物が置かれていました。
■ C（占有者）	1 私は本件建物3階の南側の部屋に住んでいます。 2 この部屋はAから無償で借りています。 3 3階南側の和室以外の部屋には物が置かれていますが、Bの物と店の物が混じっていると思います。 4 2階には、Bの物が置いたままになっており、Bが出て行ってから誰も使用していません。

(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、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 本件建物1階については、立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Aが店舗として使用していること認められ、その占有権原については共有持分権と考える。
- 3 本件建物3階南側和室については、立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Cが居宅として使用していることが認められ、その占有権原は使用借権と考える。
- 4 本件建物2階部分については、立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Bの動産が残置されており、Bの退去後は使用されていないと認められるが、Bの退去後約1年経過していることから、A・Bが共同で占有していると考ええる。
- 5 本件建物3階の南側和室を除いた全部については、立入調査の結果及び関係人の陳述等から、Bと店の物が混在していると考えられ、A・Bが共同で占有していると考ええる。

(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
7年1月31日 8:50-9:00	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認 共有者A宛照会文書投函
7年2月5日	当庁	共有者B宛照会文書送付
7年2月7日	当庁	ライフライン調査
7年2月19日 10:40-11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 C（占有者）及び1階店舗従業員と面談

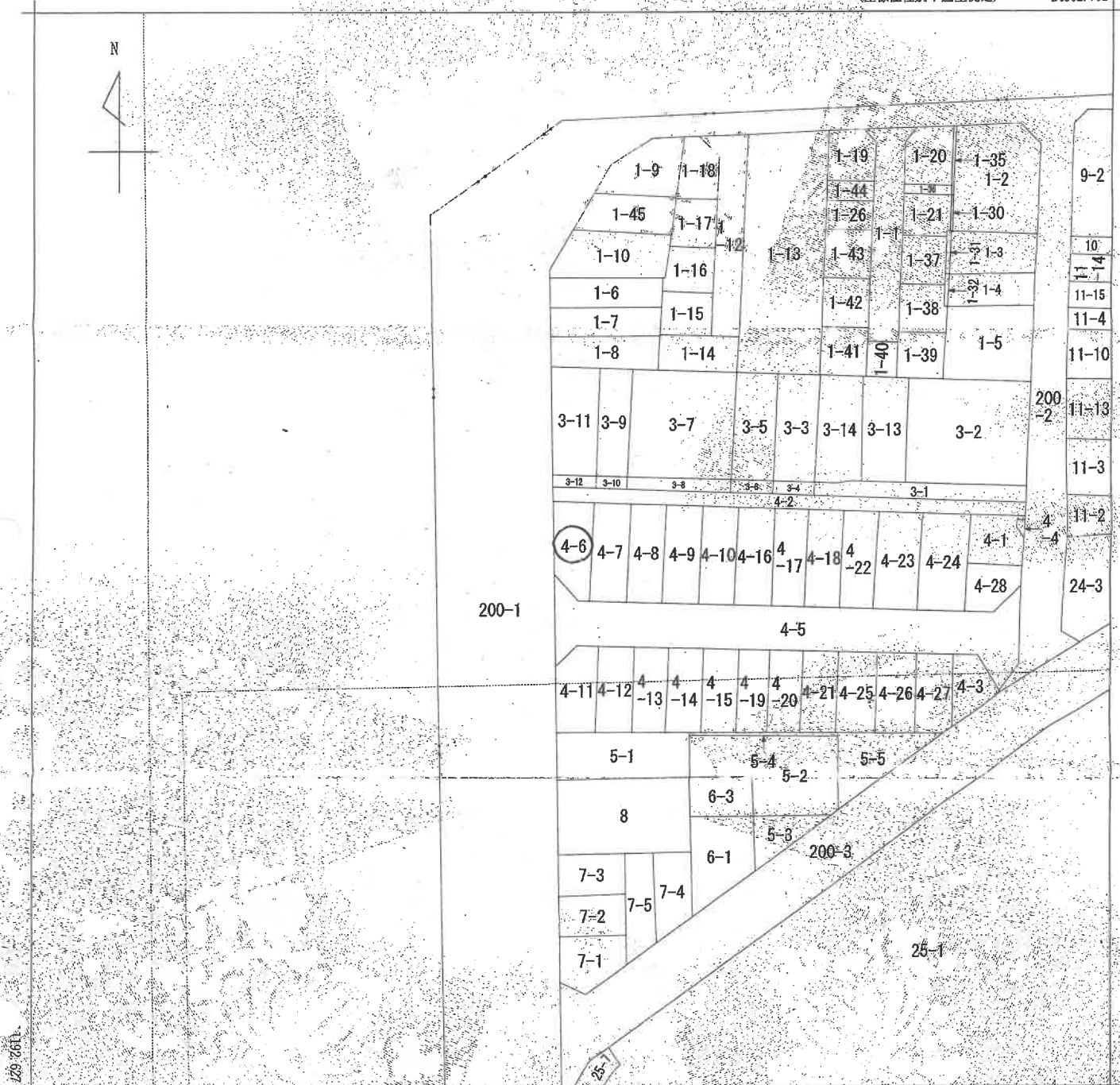
(特記事項)

- ☒ 令和7年2月19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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月23日 17:15-17:25	当庁	共有者Aに電話聴取
7年6月23日 17:50-18:05	当庁	共有者Bに電話聴取

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-25112.702 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し

西院
追分町

請求部	所在	京都市右京区西院追分町			地番	4番6		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面(街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備考年月日(原図)	平成22年3月23日			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12月18日

京都地方裁判所嵯峨出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/1)

登記年月日：平成13年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明する量面である
令和6年12月18日 京都地方法務局登記部 提出箇所

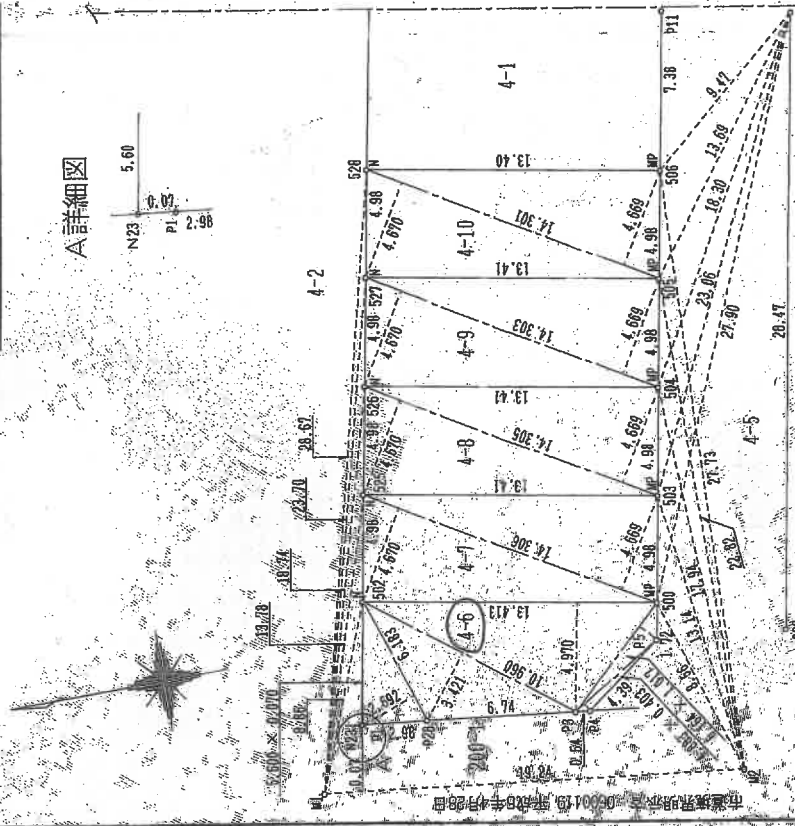
1015240

地番
4-9 4-10 4-11 4-12 4-13 4-14

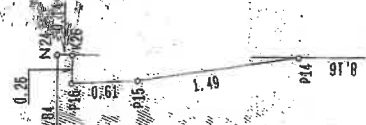
地積
1.00 1.00 1.00 1.00 1.00 1.00

土地の所在地
京都市右京区西院追分町

A詳細図



B詳細図



N-----鉄
P-----京都市プレート
MP-----プレート
M-----マンホール中心

製作者

(平成13年5月2日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

1015241

地積測量図

地番

土地の所在

京都市右京区西院遍分町

三斜求積表

地番	4-8	辺	高さ	倍面積
1	5.600	0.070	0.392008	
2	6.183	2.692	16.644036	
3	10.990	3.421	37.484160	
4	13.413	4.970	66.662610	
5	6.194	1.017	6.268798	
6	4.883	0.403	1.967849	
合計			129.430043	
合計面積			64.7150215	m ²

地番	4-8	辺	高さ	倍面積
1	14.306	4.670	66.809020	
2	14.306	4.669	66.794714	
合計			133.603734	
合計面積			66.8018670	m ²

地番	4-8	辺	高さ	倍面積
1	14.305	4.670	66.804350	
2	14.305	4.669	66.789045	
合計			133.593395	
合計面積			66.7871875	m ²

地番	4-9	辺	高さ	倍面積
1	14.303	4.670	66.795010	
2	14.303	4.669	66.780707	
合計			133.575717	
合計面積			66.7876585	m ²

地番	4-10	辺	高さ	倍面積
1	14.301	4.670	66.785670	
2	14.301	4.669	66.771368	
合計			133.557038	
合計面積			66.7786185	m ²

地番 4-1 860.2624 - 331.880464 = 528.381936
地積 528.3819 m²

作製者

(平成13年5月2日作成)

申請人

縮尺 1/

地番	X座標	Y座標
500	111.555	115.488
P5	109.838	115.443
P4	106.705	112.380
P3	106.684	111.713
P28	106.246	104.377
P1	106.313	102.000
N23	106.310	101.831
502	111.909	102.080
503	116.534	115.819
525	116.987	102.119
526	121.865	102.327
504	121.512	115.751
505	126.490	115.852
527	126.844	102.480
506	131.488	116.013
528	131.822	102.613
P11	138.948	116.206
P23	169.186	116.882
P13	171.295	114.057
P14	171.584	105.806
P15	171.391	104.421
P18	171.382	103.812
N26	171.638	103.818
N24	171.844	103.678
M2	103.948	119.422
M1	103.247	100.193
P10	138.641	122.207
P27	110.184	121.455

平成13年5月7日

(タテヨコ)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
令和6年12月18日 京都府地方支庁界画調整委員会

登記簿

30282 各階平面図

建物 30282 面

家屋番号 4番6

建物の所在 京都市右京区西院通分町4番地6

1階

求積表

4.50	×	7.20	=	32.4000
3.00	×	1.90	=	5.4000
1.90	×	1.35	=	2.4300
				計 40.2300

床面積 40.23 m²

2階

求積表

2.70	×	0.90	=	2.4300
4.50	×	8.10	=	36.4500
				計 38.8800

床面積 38.88 m²

3階

求積表

2.70	×	0.90	=	2.4300
4.50	×	8.10	=	36.4500
				計 38.8800

床面積 38.88 m²

作製者

(平成14年7月23日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

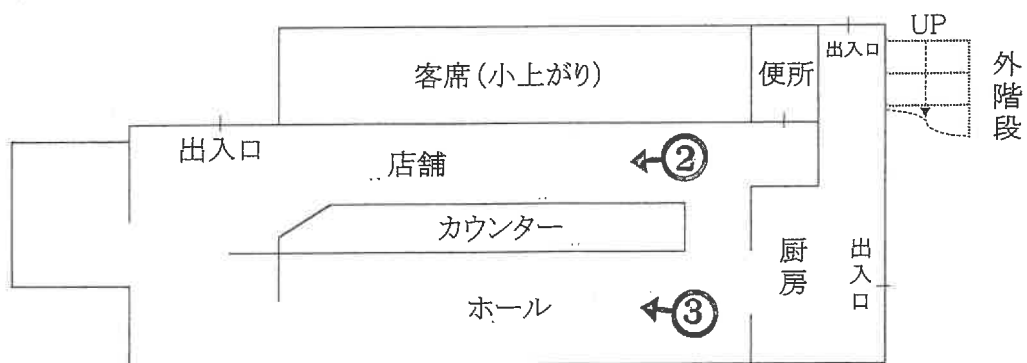
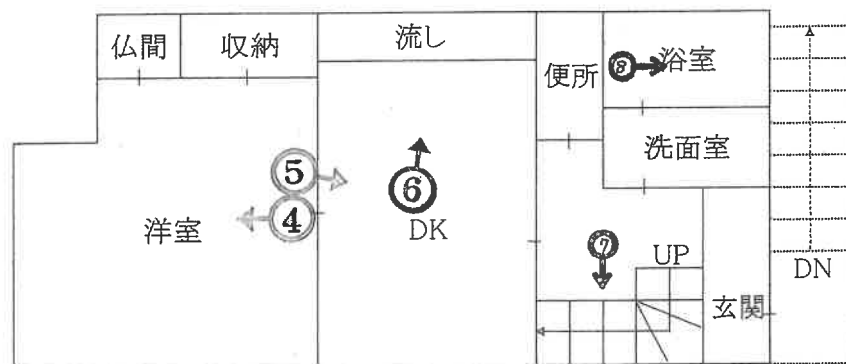
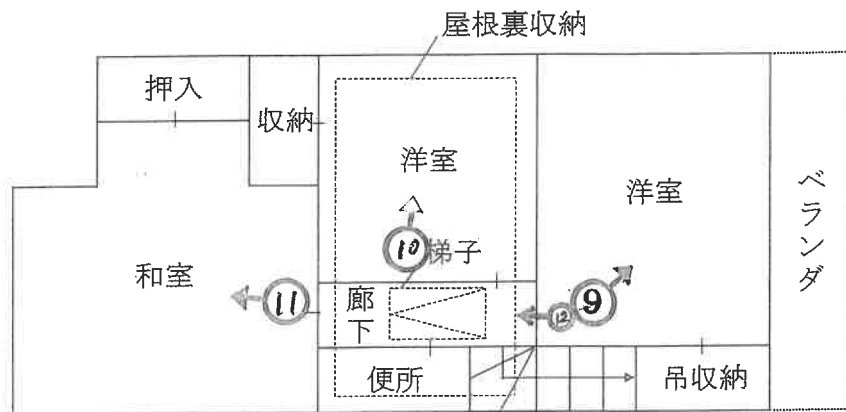
平成14年7月24日

A4判に縮小
 写真撮影位置方向

(矢印参照)



写真撮影位置方向





1



2



3



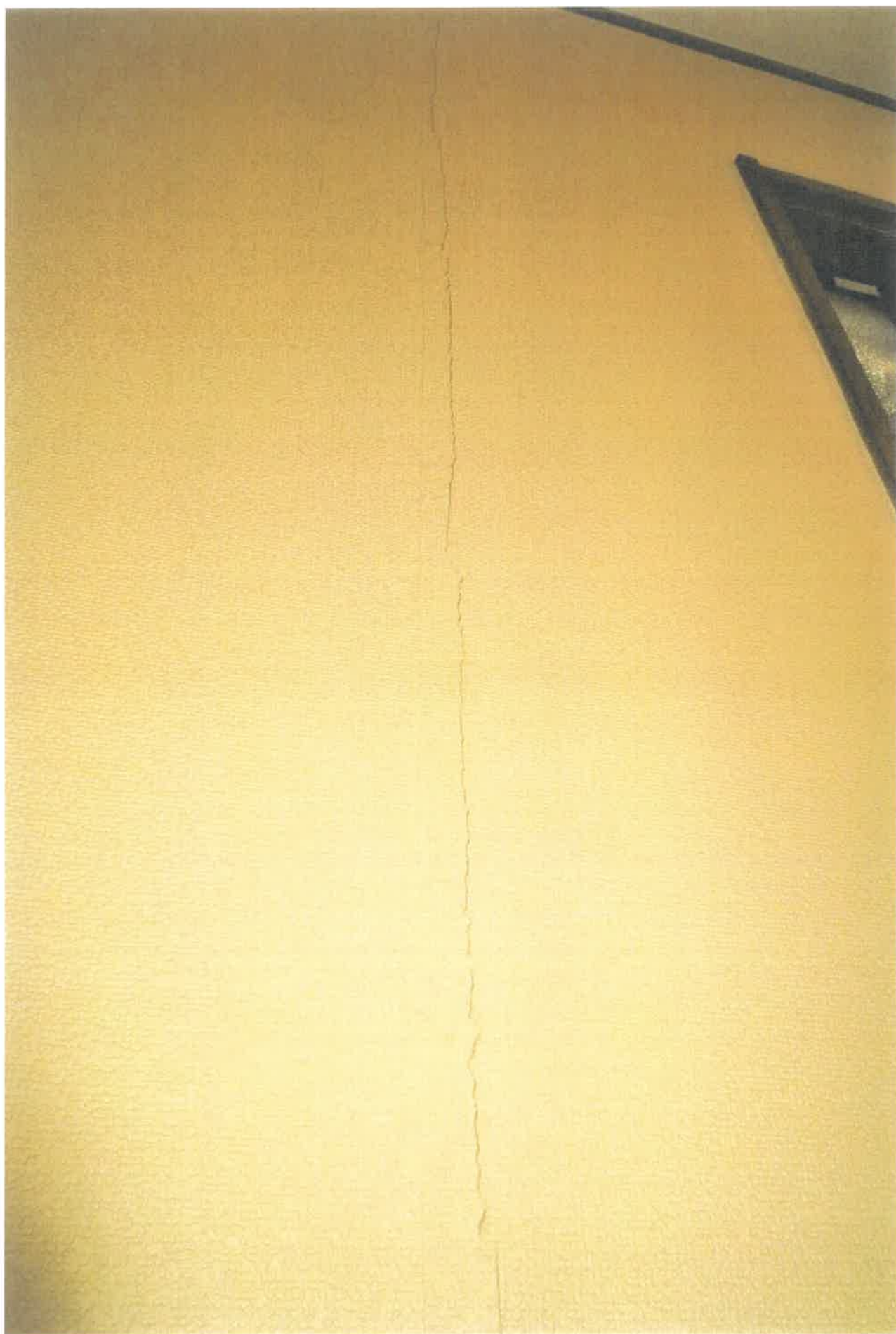
4



5



6





8



9



10



11



12



13
屋根裏
収納内

令和 7 年 (ケ) 第 5 号
令和 7 年 2 月 19 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

栗田口定大

第1 評価額

一括価格			
金		13,930,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	4,380,000	円
物件2（建物）	金	9,550,000	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 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」
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	阪急京都本線「西院」駅の南西方・道路距離約 900 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	阪急京都本線鉄道敷の南東方に近く、小規模一般住宅が建ち並ぶほか店舗併用住宅等も混在する地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31 m 第9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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	西側間口約13.5m(南西側角切含む)、奥行約5.5mの概長方形地 第 4 図・地積測量図写のとおりに	
接面道路の状況	西側幅員約 6.9 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)	
	南側幅員約 6 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)	
	北側幅員約 3.6 mの私道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) ・北側接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)及び北西側について角切を要する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおりに	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり(特記事項参照) ガス配管: あり(特記事項参照) 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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	・目的土地の西側には都市計画道路西小路通(計画幅員16m 完成済)が存し、接面市道もこれに重なる範囲に存する。但し、現況において当該市道の車両等通行が可能となっている範囲は、目的土地側の幅員約6.9mの部分である。 ・上水道は南側及び北側道路、ガス配管は南側道路に施設管が整備されている。 ・過去の住宅地図(昭和32年～)をみるに、目的土地近辺は倉庫地としての利用履歴を有し、また大規模工場地もその周辺に見られた。なお、土壌汚染、地下埋設物の存否は不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。 ・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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域)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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成14年7月21日 新築 経 過 年 数 ： 約 23 年 経済的残存耐用年数 ： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 木造3階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付、サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 屋根裏収納
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」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・2階階段付近の内壁にクラックが見られたが、躯体への影響の程度は不明。 ・目的建物について、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	255,000	1.05	64.71	0.95	16,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -9

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/㎡)
 $270,000 \times 103/100 \times 100/102 \times 100/107 = 255,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/99 \times 100/102 \times 100/110 \times 100/96 = 100/107$

イ 個 別 格 差 : 三方路、要セットバック等 (1.05)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	200,000	117.99	0.19	4,480,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 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)
 = 0.19

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	16,460,000	60%	法定地上権	9,880,000

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

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	16,460,000	-9,880,000		95%	70%	4,380,000
2	4,480,000	+9,880,000	100%	95%	70%	9,550,000
一 括 価 格 (合計)						13,930,000

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 (右京(府)-9)
所 在 : 京都府京都市右京区西京極南大入町25番1
価 格 : 270,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「西京極」駅の北西方、道路距離約 700 m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 151 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 10,099,800 円
物件2(建物) : 3,518,900 円

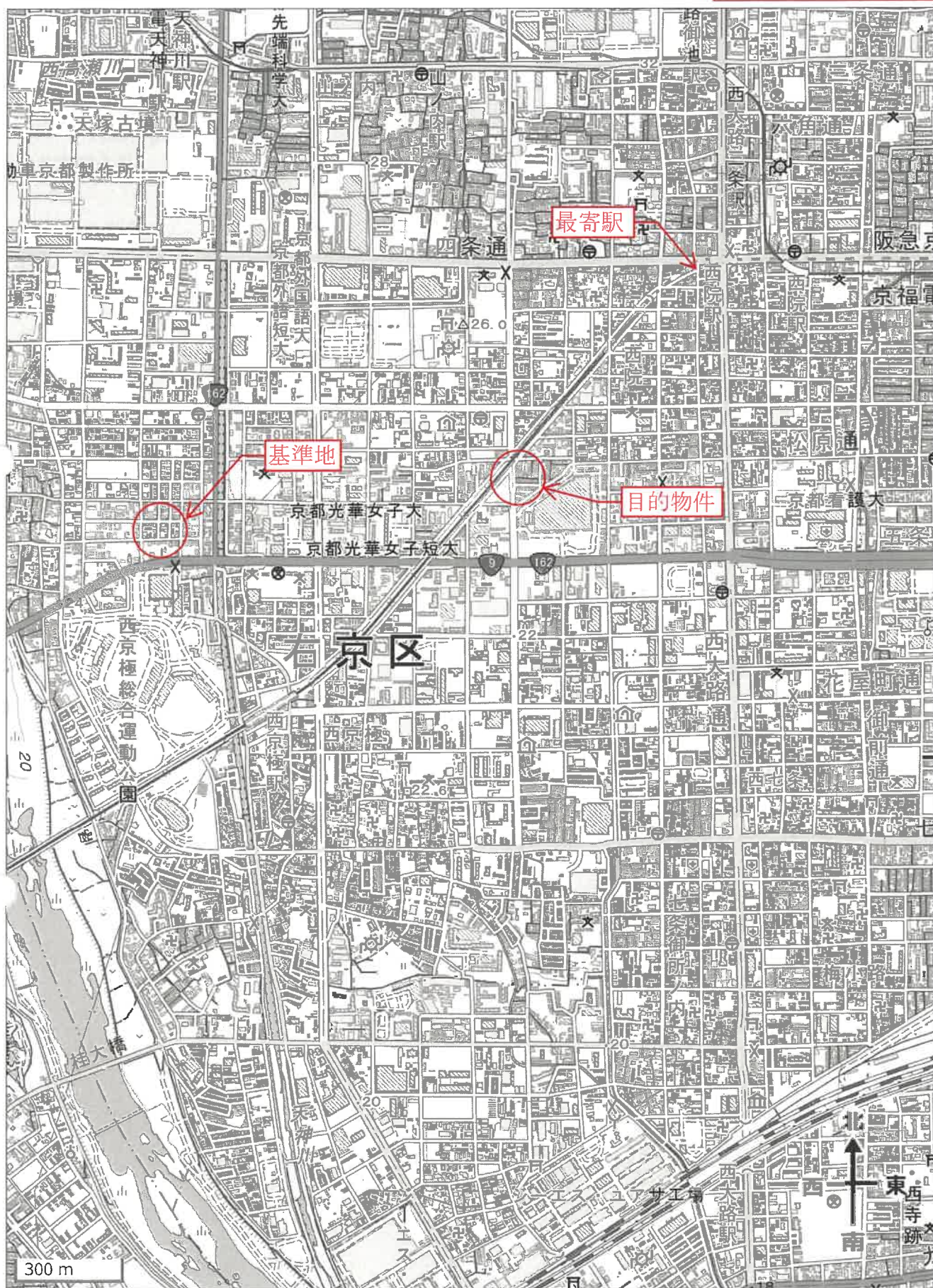
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市右京区西院追分町
地 番 4 番 6
地 目 宅地
地 積 64.71 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4
- 2 所 在 京都市右京区西院追分町 4 番地 6
家屋 番号 4 番 6
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート葺 3 階建
床 面 積 1 階 40.23 平方メートル
2 階 38.88 平方メートル
3 階 38.88 平方メートル
共有者 A 持分 10 分の 6
共有者 B 持分 10 分の 4





出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用