

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

○宅地建物取引業者の場合、宅地建物取引業者免許証（有効期限内のもの）の写しを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17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 令和 7年10月16日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月30日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年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）
1～4, 6	26,300,000 21,040,000	一括	5,260,000	84,658	30,017
1	3,180,000				
2	4,770,000				
3	2,340,000				
4	150,000				
6	15,860,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|---------------|
| 1 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 68 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 58.31 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 69 番 1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 87.66 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 70 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 42.97 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 72 番 2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2.74 平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | 69 番地 1、70 番地 |
| | 家屋 番号 | 69 番 1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |



11

物 件 目 録

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 81.34平方メートル
2階 83.14平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.34平方メートル
2階 約85.14平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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1～4, 6】

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1～4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

101号室、201号室及び202号室につき本件所有者が占有している。

102号室につきB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。

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 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 68番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 58.31平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 69番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 87.66平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 70番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 42.97平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | |
| | 地 番 | 72番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2.74平方メートル | |
| 6 | 所 在 | 京都市下京区七条御所ノ内南町 | 69番地1、70番地 |
| | 家屋 番号 | 69番1 | |
| | 種 類 | 共同住宅 | |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造アルミニウム板葺2階建

床 面 積 1階 81.34平方メートル
2階 83.14平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約86.34平方メートル
2階 約85.14平方メートル



令和 7 年 (又) 第 34 号
(物件 1、2、3、4、6)
令和 7 年 4 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 23 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 68番
地 目 宅地
地 積 58.31平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 69番1
地 目 宅地
地 積 87.66平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 70番
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 72番2
地 目 宅地
地 積 2.74平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

6 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 69番地1、70番地

家屋 番号 69番1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺2階建

床 面 積 1階 81.34平方メートル
2階 83.14平方メートル

所有者 A



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、2、3、4		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3、4) ☐ 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)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件6		
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異なる ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約86.34㎡ 2階 約85.14㎡		
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 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)		
その他の事項	「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 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6関係)			
占有範囲		■101号室、201号室、202号室 (各部屋空き室)	
占有者		□全部 ■102号室	
占有者		■債務者 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		□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(■A(債務者)) □文書(□)	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■A(債務者)、■B(占有者)) □文書(□)	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	
占有権原		□賃借 ■使用借 □転借 □	
占有開始時期		年 月 日	
占有開始時期		平成20年 1月28日頃	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
最初の 契約等	期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	期 間	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	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の 契約等	期 間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	期 間	年 月 日から □令和 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()	
	貸主	□所有者 ■その他(Aの前所有者)	
契約等 当事者	借主	□占有者 □その他()	
	借主	■占有者 □その他()	
賃料・支払時期		毎 金 円 (毎 限り 分払) □前払() □相殺()	
賃料・支払時期		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 円	
敷金・保証金		□ない □敷金 □保証金 □ある [金 円	
特 約 等		□譲渡転貸可 □	
特 約 等		□譲渡転貸可 □	
そ の 他			
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	
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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

1 物件1から物件4の各土地

- (1) 物件1から物件4の各土地は一体として物件6建物の敷地として使用されている
- (2) 物件1から物件3の各土地には地積測量図が存在せず、正確な地積は不明である。
- (3) 物件2土地及び物件3土地は西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (4) 物件4土地は北側隣地（73番）への通路になっており、南側の物件2土地との間に扉が設置されている。
- (5) 物件2土地の北西角付近（接道付近）にコンクリート柱が設置されている。
- (6) 物件2土地の北側にコンクリートブロックの縁石が設置されており、当該縁石の東端にコンクリート柱が設置されている。
- (7) 物件1土地の南東角付近に金属プレートが設置されている。

2 物件6建物

- (1) 物件6建物の1階南東側には約5㎡の増築部分が存在し、2階北側には約2㎡の増築部分が存在する。
- (2) 201号室には浴室が存在しない。
- (3) 101号室、201号室及び202号室には家財等が存在せず、空き室の状態である。
- (4) 物件6建物には経年相応の劣化が見られる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者)	1 102号室は姉のBに無償で貸しています。 2 101号室、201号室及び202号室は誰にも貸していません。 3 近隣企業の建物のせいで、この界限は電波障害が起こるため、近隣企業がこの界限の建物に無償でアンテナを設置してくれており、物件6建物にも近隣企業が無償で設置してくれたアンテナがあります。 それ以外にリース物件等、他人の物は設置していません。 4 物件2土地北側に設置されているコンクリートブロックの縁石の中心が北側隣地（69番2）との境界です。 5 物件2土地北側（北側隣地（72番3）との間）に設置されているコンクリートブロック塀はこちらの所有です。 6 物件4土地東側のコンクリートブロック塀はこちらの所有です。西側のコンクリートブロック塀の所有関係は不明です。 7 物件6建物は30年程前に増築しました。
■ B	1 102号室に住んでいます。家賃、敷金、保証金等はありません。 2 20年以上前に、父から102号室に住むように言われ、それ以来、102号室に住んでいます。 3 102号室の修繕費、修理費等は負担していません。 4 何十年か前に102号室のお風呂の釜の費用として40万円くらいを負担しました。領収書等の資料は残っていません。

(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公図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、102号室のライフラインの契約者はBであり、101号室、201号室及び202号室のライフライン契約は終了していた。
- 3 Bが102号室を居宅として使用し、占有していることが認められる。
Bの102号室の占有権原は使用借権であることが認められる。
Bの102号室の占有開始時期をライフライン契約の開始日と認定した。
- 4 Aが101号室、201号室及び202号室を居宅（空き室）として使用し、占有していることが認められる。
- 5 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 5月 9日 10:35-10:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 5月14日 14:00-14:10	物件所在地	居住者宛照会書投函
7年 5月14日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 5月28日 10:00-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBと面談
年 月 日 : - :		

(特記事項)

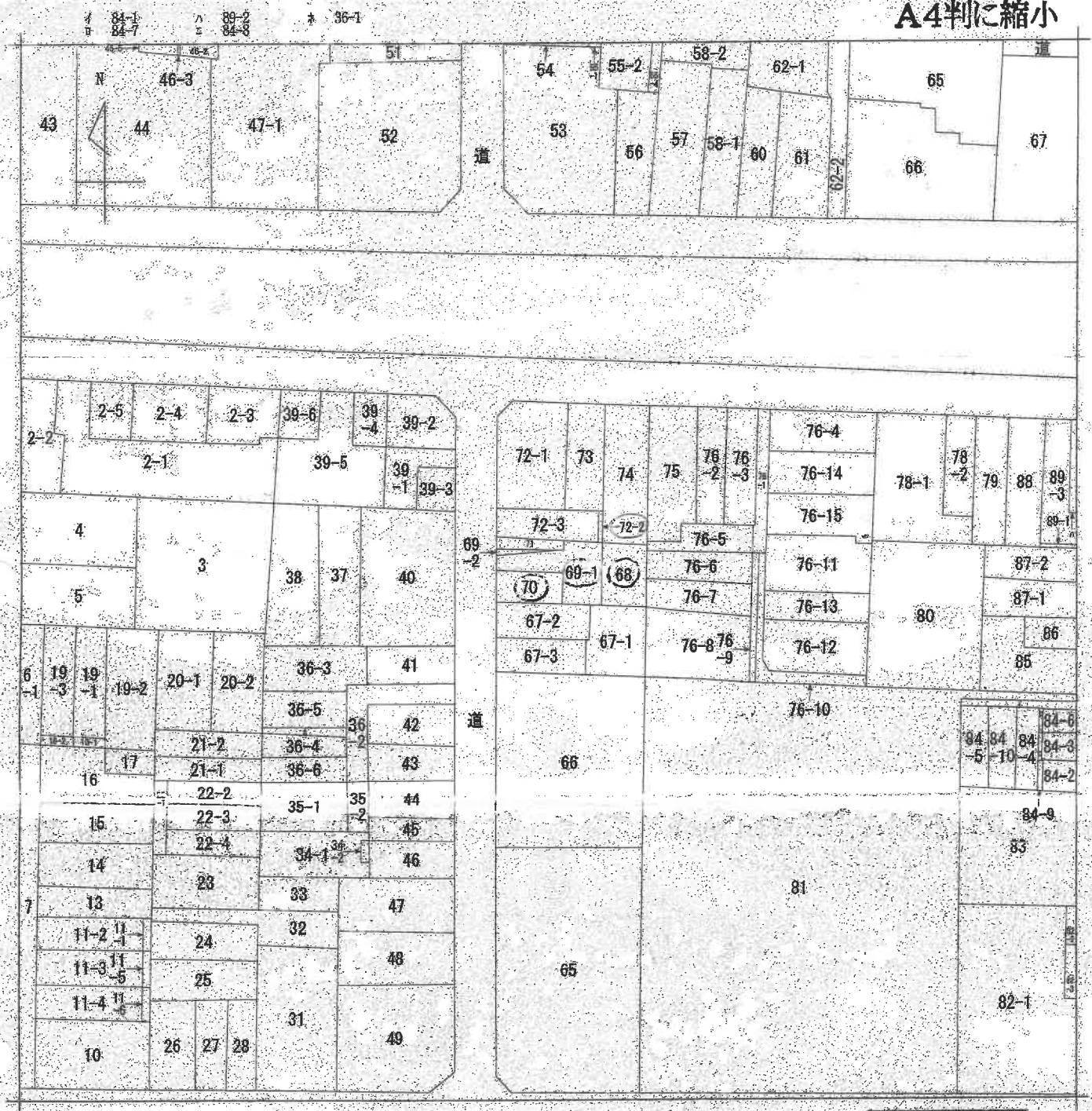
☒ 令和 7年 5月28日

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

☐ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて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



(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。

七条御所ノ内本町
七条御所ノ内南町

請 求 部 分	所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町				地 番 69番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座標 番号 又は 記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			補 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7年3月24日
京都地方法律局

請求番号：11-1
(1/1)

登記官

登記年月日：昭和45年9月2日

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7年3月24日 京都地方裁判所

登記簿

8ページ

請求番号：11-6

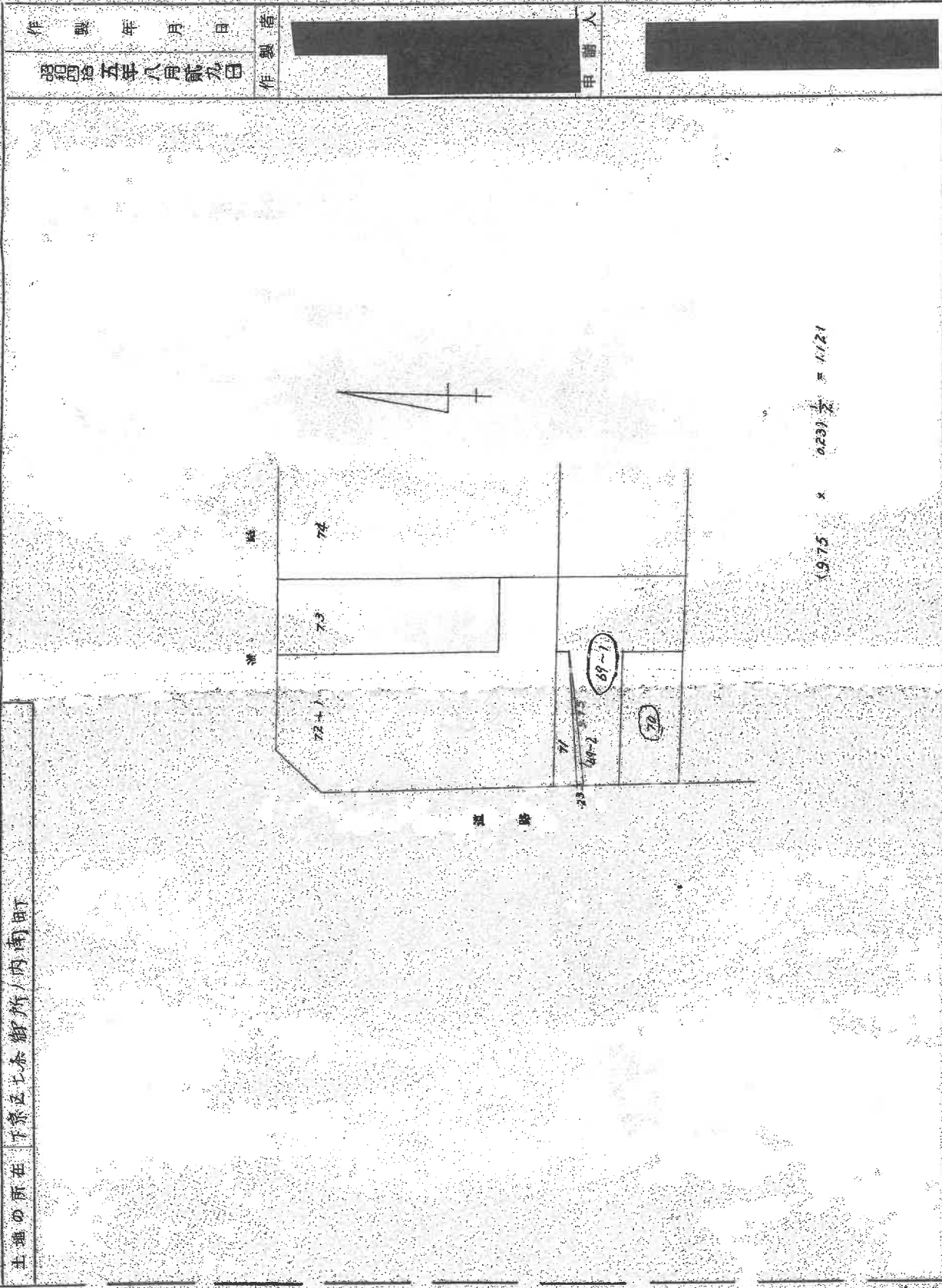
459.42

地 横 測 量 図

142343

62-2, 69-1

土地の所在 下京区北条御所(内南町)



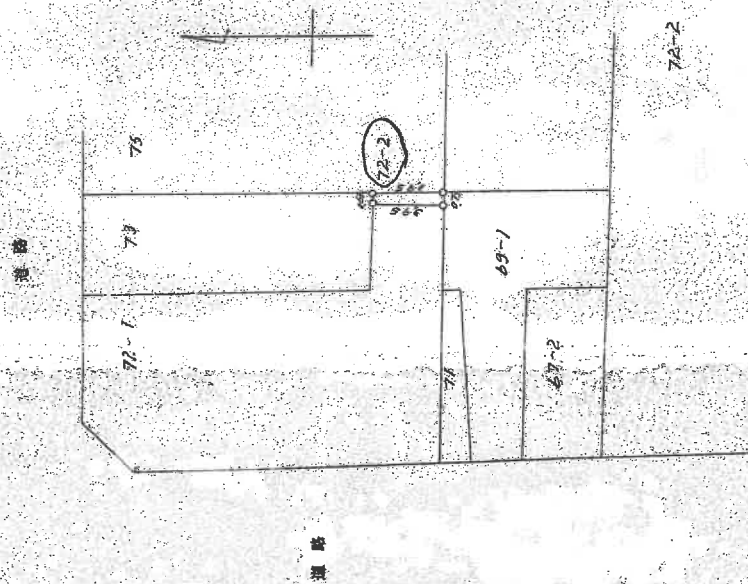
登記年月日：昭和45年6月26日

142344

地積測量図

地番	72-2, 72-1
土地の所在	下京区七条御所町甲72

作製年月日	昭和45年6月26日	作製者	[Redacted]	申請人	[Redacted]
-------	------------	-----	------------	-----	------------



(日積量 9)

縮尺 1/300

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書類である。
令和7年3月24日 京都地方法務局

登記簿

ページ

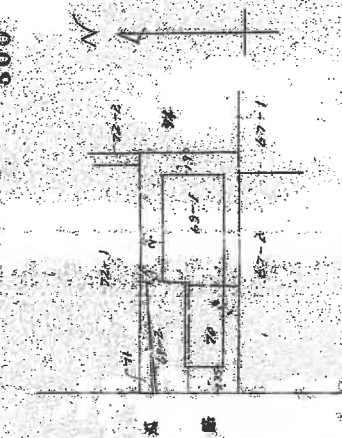
登記年月日：昭和46年5月20日

648104

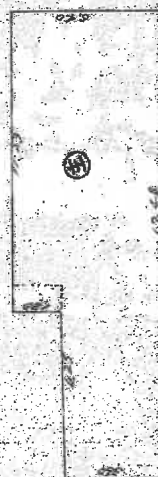
家屋番号	69-1
建物の所在	千葉県上総市内町 69-1-70

各階平面図 建物面図

建物面図 1/500



式階平面図



老階平面図



16.23 x 15.48 = 251.86
7.25 x 3.88 = 28.13
251.86 + 28.13 = 280.00

16.23 x 15.48 = 251.86
7.25 x 3.88 = 28.13
251.86 + 28.13 = 280.00

A4判に縮小

(日本建築学会標準士会連合会用紙)

縮尺 1/200

昭和46.5.20

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7年3月24日

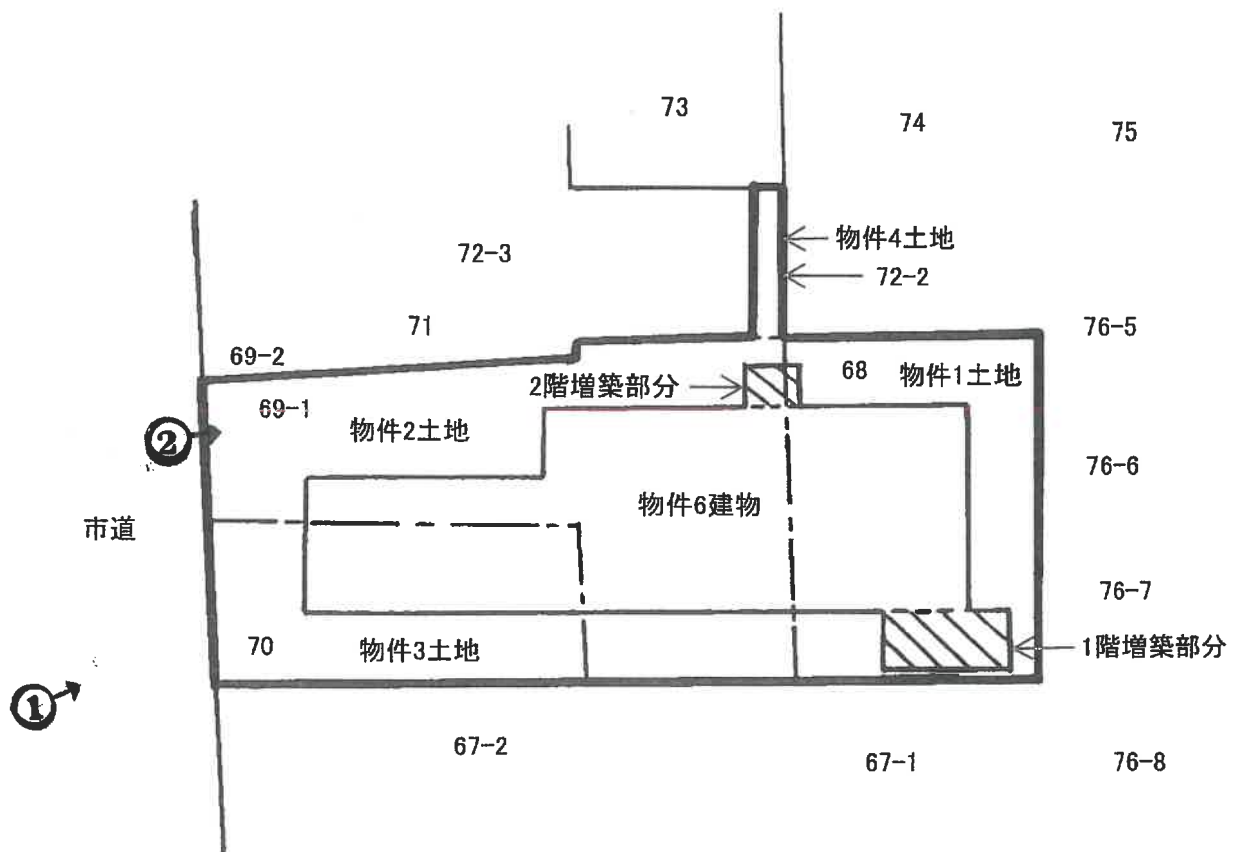
京都地方建設局

登記官



土地建物位置関係図

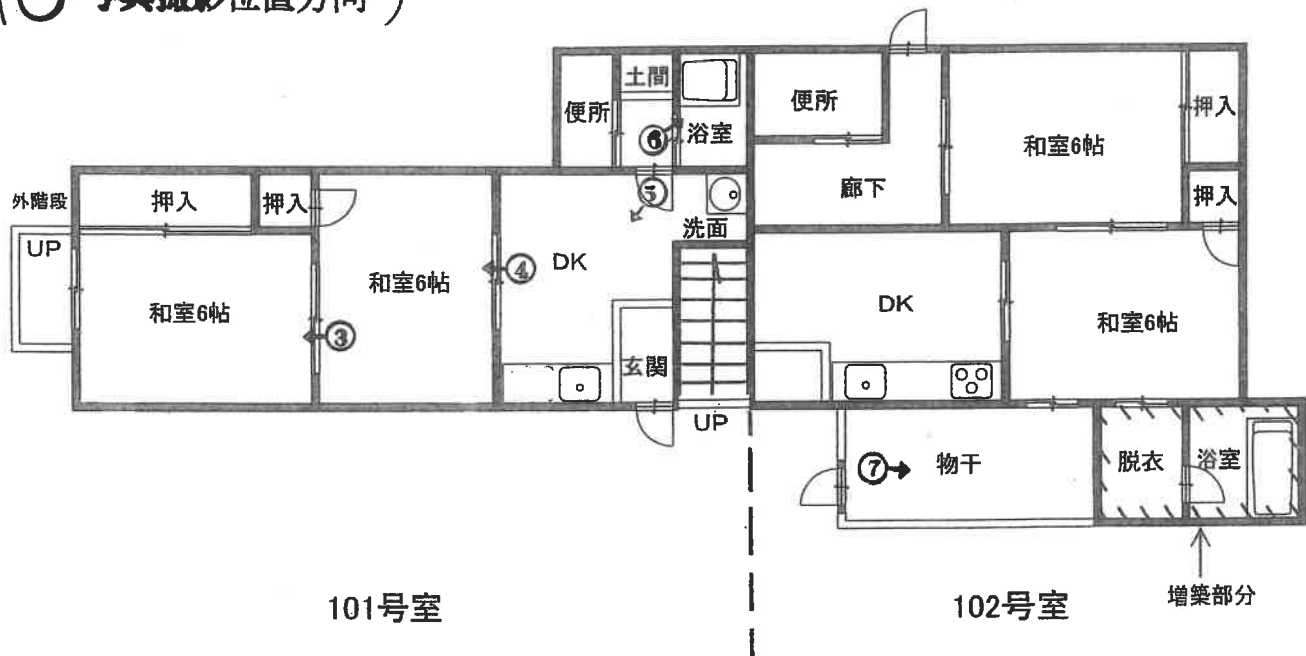
(↑ 写真撮影位置方向)



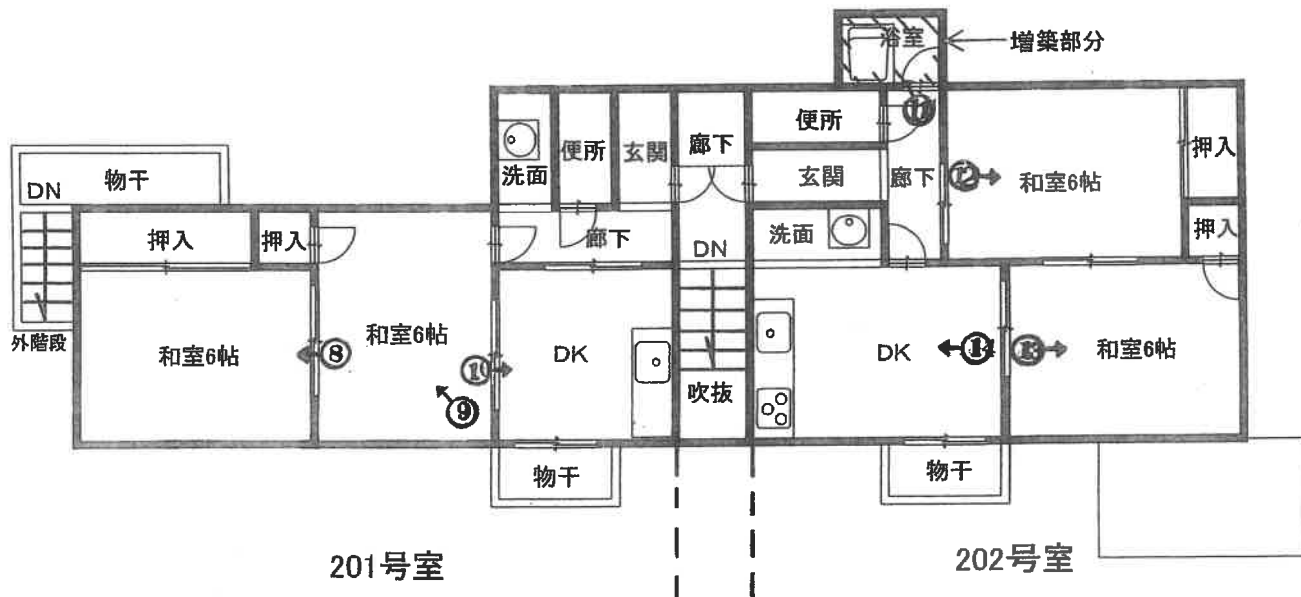


(↑ 写真撮影位置方向)

(1階)



(2階)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14

令和 7 年 (又) 第 34 号
物件1～4・6

令 和 7 年 5 月 28 日 現地調査

令 和 7 年 6 月 23 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻 倉 伸 介

第1 評価額

一括価格			
金		26,300,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	3,180,000	円
物件2（土地）	金	4,770,000	円
物件3（土地）	金	2,340,000	円
物件4（土地）	金	150,000	円
物件6（建物）	金	15,860,000	円

- 1 一括価格は、物件1～4、6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1～4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	(1階増築約5㎡、2階増築約2㎡あり) 1階 約 86.34 ㎡ 2階 約 85.14 ㎡ 延床面積 約 171.48 ㎡
番号	特記事項		
1～3	物件1～3土地については地積測量図が存在しないため、正確な地積は不明である。正確な地積を求めるためには、隣接地所有者らの立会の下、専門家による測量が必要である。		

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 1～4)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「西大路」駅の北方・道路距離約 350 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅、公共施設等が混在する住宅地域	
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 準工業地域 60 % 300 % 準防火地域 31m第10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 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	地積 191.68㎡ 間口 約8 m、奥行約 21.4 mの 不整形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 5.9 mの 市道 に ほぼ等高 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 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	・物件4土地と北側隣地(73番の土地)との境界付近は塀等の仕切りがない状態となっている。 ・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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において洪水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 6)

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）： 昭和46年1月20日 新築 経 過 年 数 ： 約 54 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：アルミニウム板葺 外 壁：吹付等 内 壁：塗壁・板等 天 井：ボード等 床：畳・フローリング等 設 備：電気・ガス・給排水設備
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： 共同住宅 間 取 り： 2DK、4室(付属資料建物間取図のとおり)
品 等	劣る
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、完了検査は受けていない。 ・102号室以外は空き室の状態である。 ・201号室には浴室が存在しない。 ・建築後相当の年数が経過しており、老朽化、形式の旧式化等が見られる。 ・目視できない部分で、吹付け石綿等が存する可能性が推認される。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1～4）

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	240,000	1.00	58.31	0.90	12,590,000
2	240,000	1.00	87.66	0.90	18,930,000
3	240,000	1.00	42.97	0.90	9,280,000
4	240,000	1.00	2.74	0.90	590,000

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/㎡)
 $286,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/119 \div 240,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/96 \times 100/125 \times 100/99 \div 100/119$

イ 個別格差： 方位・形状 (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6）

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
6	200,000	171.48	0.01	340,000

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、現価率を 0.01 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、目的建物は共同住宅であるが、建築後相当の年数が経過しており、老朽化が進行していることから、賃貸を想定することが困難であるので、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	12,590,000	60%	法定地上権	7,550,000
2	18,930,000	60%	法定地上権	11,360,000
3	9,280,000	60%	法定地上権	5,570,000
4	590,000	60%	法定地上権	350,000
合 計				24,830,000

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	12,590,000	-7,550,000		90%	70%	3,180,000
2	18,930,000	-11,360,000		90%	70%	4,770,000
3	9,280,000	-5,570,000		90%	70%	2,340,000
4	590,000	-350,000		90%	70%	150,000
6	340,000	+24,830,000	100%	90%	70%	15,860,000
一 括 価 格 (合計)						26,300,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目視できない部分で吹付け石綿等が存する可能性を考慮した。

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 : 286,000 円/㎡
- 位 置 : JR山陰本線「梅小路京都西」駅の南西方、道路距離約800m
- 価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
- 地 積 : 75 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
- 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 7 年度)
- 物件1(土地): 7,221,600 円
- 物件2(土地): 10,856,600 円
- 物件3(土地): 5,321,700 円
- 物件4(土地): 480,800 円
- 物件6(建物): 2,087,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付近地図

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 68 番
地 目 宅地
地 積 58.31 平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 69 番 1
地 目 宅地
地 積 87.66 平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 70 番
地 目 宅地
地 積 42.97 平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町
地 番 72 番 2
地 目 宅地
地 積 2.74 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

6 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 69番地1、70番地

家屋 番号 69番1

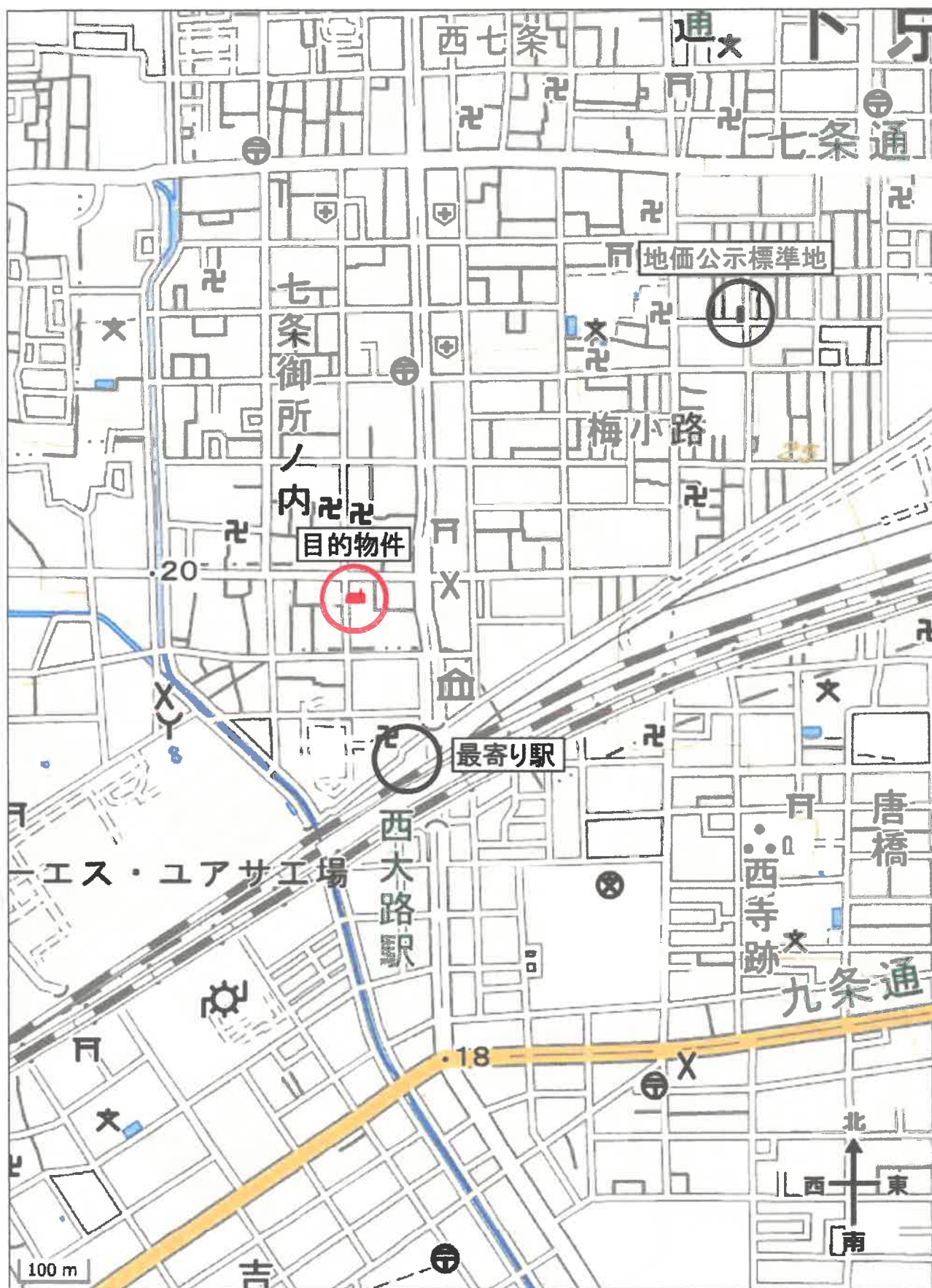
種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造アルミニューム板葺2階建

床 面 積 1階 81.34平方メートル
2階 83.14平方メートル

所有者 A





出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用