

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10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 5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11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28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 10月22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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 000, 000 3, 200, 000	一括	800, 000	58, 342	9, 429
1	1, 730, 000				
2	2, 270, 000				
</					



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区京北周山町泓

地 番 26 番 10

地 目 宅地

地 積 357.42 平方メートル

2 所 在 京都市右京区京北周山町泓 26 番地 10

家屋 番号 26 番 10

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 80.53 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 9.62 平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約 36.10 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 1.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月29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 京都市右京区京北周山町泓

地 番 26番10

地 目 宅地

地 積 357.42平方メートル

2 所 在 京都市右京区京北周山町泓 26番地10

家屋 番号 26番10

種 類 倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 80.53平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 9.62平方メートル

(現況)

種 類 居宅

床 面 積 約36.10平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約1.17平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和7年5月13日受理
令和7年8月15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 | 京都市右京区京北周山町泓 |
| | 地 番 | 26番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 357.42平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区京北周山町泓 26番地10 |
| | 家屋 番号 | 26番10 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 80.53平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9.62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	☒ 「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異なる(☐ 主である建物 ☒ 附属建物) 符号1 ☒ 種類 居宅 ☒ 床面積 現況約36.1㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 便所 構造: 鉄骨造スレート葺平家建 床面積: 現況約1.17㎡ }		
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倉庫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

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) 東側で建築基準法上の道路（国道）と接している。
- (2) 東側に電柱が設置されている。また、南東端部分に「K's スクエア」と表示されたポール看板が設置されている。
- (3) 南西部分に未登記建物である便所が存在する。なお、この未登記建物は、建物の種類、大きさ、主たる建物との位置関係などから、主である建物の常用に供されており、附属建物と認定した。
- (4) 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) 附属建物符号 1 は種類が事務所で登記されているが現況は居宅である。また、増築時期、増築部分の詳細は不明であるが、増築部分があり床面積は現況約 36.1㎡である。
- (2) 南西部分に未登記附属建物（便所）が存在する。
- (3) 主である建物内に所有者を営業主体とし、「K's スクエア」を屋号とする営業許可証が壁に設置されている。
- (4) 本件建物を概測した結果、形状は建物見取図のとおりである。

(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
■所有者会社代表者の母	1 私は本件建物の符号 1 の附属建物に住んでいます。 2 所有者会社代表者は私の息子です。 3 所有者と私の間で契約書は作成していません。また、所有者に建物の使用料等は支払っていません。
■所有者会社代表者の子	1 本件建物の主たる建物部分は所有者が使用しています。
■所有者会社代表者	1 本件建物の主たる建物部分は所有者が使用しています。本件建物の主たる建物部分は誰にも貸していません。 2 本件建物の符号 1 の附属建物には私の母が住んでいます。 3 所有者と母との間で契約書は作成していませんが、母には無償で建物を使用してもらっています。 4 本件土地・建物を購入時に前所有者から、庭に前所有者の産業廃棄物が埋められたままになっていると聞いています。

(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 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を倉庫として使用していることが認められ、2ページのとおり認定した。なお、本件建物符号1の附属建物については、所有者会社代表者の母は附属建物を使用しているが、所有者会社代表者の親族であり、契約書も作成されていないことから、所有者会社代表者の母に独立した占有は認められず、所有者の占有補助者と考える。

(調査経過用)

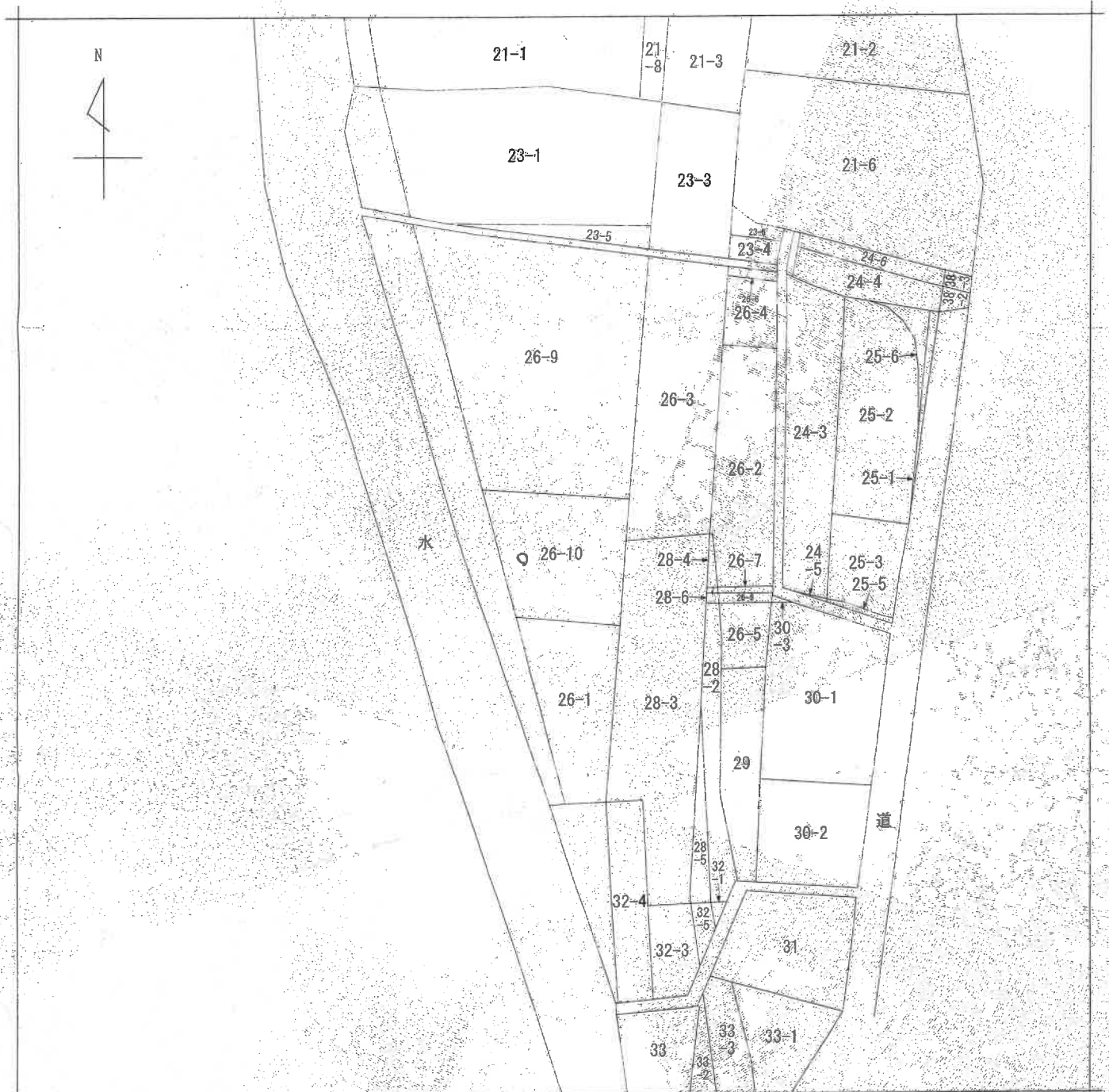
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月27日 10:00-10:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認 所有者会社代表者の母と面談
7年6月19日	当庁	所有者会社代表者及び代表者の母宛照会文書送付
7年6月20日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年7月1日 10:20-10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者会社代表者の母及び子と面談
7年8月4日 17:15-17:25	当庁	所有者会社代表者に電話聴取

(特記事項)

- ☒ 令和7年7月1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



(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	所在地	京都市右京区京北周山町泓				地番	26番10		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号	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4月21日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

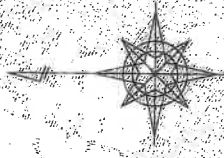
登記年月日：平成13年12月13日

1509760

地積測量図

地番 26-1-110

土地の所在 東京都北区赤羽



求積表

地番	面積	Y ₀	Y ₁	Y ₂	Y ₃	Y ₄	Y ₅	Y ₆	Y ₇	Y ₈	Y ₉	Y ₁₀	Y ₁₁	Y ₁₂	Y ₁₃	Y ₁₄	Y ₁₅	Y ₁₆	Y ₁₇	Y ₁₈	Y ₁₉	Y ₂₀	Y ₂₁	Y ₂₂	Y ₂₃	Y ₂₄	Y ₂₅	Y ₂₆	Y ₂₇	Y ₂₈	Y ₂₉	Y ₃₀	Y ₃₁	Y ₃₂	Y ₃₃	Y ₃₄	Y ₃₅	Y ₃₆	Y ₃₇	Y ₃₈	Y ₃₉	Y ₄₀	Y ₄₁	Y ₄₂	Y ₄₃	Y ₄₄	Y ₄₅	Y ₄₆	Y ₄₇	Y ₄₈	Y ₄₉	Y ₅₀	Y ₅₁	Y ₅₂	Y ₅₃	Y ₅₄	Y ₅₅	Y ₅₆	Y ₅₇	Y ₅₈	Y ₅₉	Y ₆₀	Y ₆₁	Y ₆₂	Y ₆₃	Y ₆₄	Y ₆₅	Y ₆₆	Y ₆₇	Y ₆₈	Y ₆₉	Y ₇₀	Y ₇₁	Y ₇₂	Y ₇₃	Y ₇₄	Y ₇₅	Y ₇₆	Y ₇₇	Y ₇₈	Y ₇₉	Y ₈₀	Y ₈₁	Y ₈₂	Y ₈₃	Y ₈₄	Y ₈₅	Y ₈₆	Y ₈₇	Y ₈₈	Y ₈₉	Y ₉₀	Y ₉₁	Y ₉₂	Y ₉₃	Y ₉₄	Y ₉₅	Y ₉₆	Y ₉₇	Y ₉₈	Y ₉₉	Y ₁₀₀	Y ₁₀₁	Y ₁₀₂	Y ₁₀₃	Y ₁₀₄	Y ₁₀₅	Y ₁₀₆	Y ₁₀₇	Y ₁₀₈	Y ₁₀₉	Y ₁₁₀	Y ₁₁₁	Y ₁₁₂	Y ₁₁₃	Y ₁₁₄	Y ₁₁₅	Y ₁₁₆	Y ₁₁₇	Y ₁₁₈	Y ₁₁₉	Y ₁₂₀	Y ₁₂₁	Y ₁₂₂	Y ₁₂₃	Y ₁₂₄	Y ₁₂₅	Y ₁₂₆	Y ₁₂₇	Y ₁₂₈	Y ₁₂₉	Y ₁₃₀	Y ₁₃₁	Y ₁₃₂	Y ₁₃₃	Y ₁₃₄	Y ₁₃₅	Y ₁₃₆	Y ₁₃₇	Y ₁₃₈	Y ₁₃₉	Y ₁₄₀	Y ₁₄₁	Y ₁₄₂	Y ₁₄₃	Y ₁₄₄	Y ₁₄₅	Y ₁₄₆	Y ₁₄₇	Y ₁₄₈	Y ₁₄₉	Y ₁₅₀	Y ₁₅₁	Y ₁₅₂	Y ₁₅₃	Y ₁₅₄	Y ₁₅₅	Y ₁₅₆	Y ₁₅₇	Y ₁₅₈	Y ₁₅₉	Y ₁₆₀	Y ₁₆₁	Y ₁₆₂	Y ₁₆₃	Y ₁₆₄	Y ₁₆₅	Y ₁₆₆	Y ₁₆₇	Y ₁₆₈	Y ₁₆₉	Y ₁₇₀	Y ₁₇₁	Y ₁₇₂	Y ₁₇₃	Y ₁₇₄	Y ₁₇₅	Y ₁₇₆	Y ₁₇₇	Y ₁₇₈	Y ₁₇₉	Y ₁₈₀	Y ₁₈₁	Y ₁₈₂	Y ₁₈₃	Y ₁₈₄	Y ₁₈₅	Y ₁₈₆	Y ₁₈₇	Y ₁₈₈	Y ₁₈₉	Y ₁₉₀	Y ₁₉₁	Y ₁₉₂	Y ₁₉₃	Y ₁₉₄	Y ₁₉₅	Y ₁₉₆	Y ₁₉₇	Y ₁₉₈	Y ₁₉₉	Y ₂₀₀	Y ₂₀₁	Y ₂₀₂	Y ₂₀₃	Y ₂₀₄	Y ₂₀₅	Y ₂₀₆	Y ₂₀₇	Y ₂₀₈	Y ₂₀₉	Y ₂₁₀	Y ₂₁₁	Y ₂₁₂	Y ₂₁₃	Y ₂₁₄	Y ₂₁₅	Y ₂₁₆	Y ₂₁₇	Y ₂₁₈	Y ₂₁₉	Y ₂₂₀	Y ₂₂₁	Y ₂₂₂	Y ₂₂₃	Y ₂₂₄	Y ₂₂₅	Y ₂₂₆	Y ₂₂₇	Y ₂₂₈	Y ₂₂₉	Y ₂₃₀	Y ₂₃₁	Y ₂₃₂	Y ₂₃₃	Y ₂₃₄	Y ₂₃₅	Y ₂₃₆	Y ₂₃₇	Y ₂₃₈	Y ₂₃₉	Y ₂₄₀	Y ₂₄₁	Y ₂₄₂	Y ₂₄₃	Y ₂₄₄	Y ₂₄₅	Y ₂₄₆	Y ₂₄₇	Y ₂₄₈	Y ₂₄₉	Y ₂₅₀	Y ₂₅₁	Y ₂₅₂	Y ₂₅₃	Y ₂₅₄	Y ₂₅₅	Y ₂₅₆	Y ₂₅₇	Y ₂₅₈	Y ₂₅₉	Y ₂₆₀	Y ₂₆₁	Y ₂₆₂	Y ₂₆₃	Y ₂₆₄	Y ₂₆₅	Y ₂₆₆	Y ₂₆₇	Y ₂₆₈	Y ₂₆₉	Y ₂₇₀	Y ₂₇₁	Y ₂₇₂	Y ₂₇₃	Y ₂₇₄	Y ₂₇₅	Y ₂₇₆	Y ₂₇₇	Y ₂₇₈	Y ₂₇₉	Y ₂₈₀	Y ₂₈₁	Y ₂₈₂	Y ₂₈₃	Y ₂₈₄	Y ₂₈₅	Y ₂₈₆	Y ₂₈₇	Y ₂₈₈	Y ₂₈₉	Y ₂₉₀	Y ₂₉₁	Y ₂₉₂	Y ₂₉₃	Y ₂₉₄	Y ₂₉₅	Y ₂₉₆	Y ₂₉₇	Y ₂₉₈	Y ₂₉₉	Y ₃₀₀	Y ₃₀₁	Y ₃₀₂	Y ₃₀₃	Y ₃₀₄	Y ₃₀₅	Y ₃₀₆	Y ₃₀₇	Y ₃₀₈	Y ₃₀₉	Y ₃₁₀	Y ₃₁₁	Y ₃₁₂	Y ₃₁₃	Y ₃₁₄	Y ₃₁₅	Y ₃₁₆	Y ₃₁₇	Y ₃₁₈	Y ₃₁₉	Y ₃₂₀	Y ₃₂₁	Y ₃₂₂	Y ₃₂₃	Y ₃₂₄	Y ₃₂₅	Y ₃₂₆	Y ₃₂₇	Y ₃₂₈	Y ₃₂₉	Y ₃₃₀	Y ₃₃₁	Y ₃₃₂	Y ₃₃₃	Y ₃₃₄	Y ₃₃₅	Y ₃₃₆	Y ₃₃₇	Y ₃₃₈	Y ₃₃₉	Y ₃₄₀	Y ₃₄₁	Y ₃₄₂	Y ₃₄₃	Y ₃₄₄	Y ₃₄₅	Y ₃₄₆	Y ₃₄₇	Y ₃₄₈	Y ₃₄₉	Y ₃₅₀	Y ₃₅₁	Y ₃₅₂	Y ₃₅₃	Y ₃₅₄	Y ₃₅₅	Y ₃₅₆	Y ₃₅₇	Y ₃₅₈	Y ₃₅₉	Y ₃₆₀	Y ₃₆₁	Y ₃₆₂	Y ₃₆₃	Y ₃₆₄	Y ₃₆₅	Y ₃₆₆	Y ₃₆₇	Y ₃₆₈	Y ₃₆₉	Y ₃₇₀	Y ₃₇₁	Y ₃₇₂	Y ₃₇₃	Y ₃₇₄	Y ₃₇₅	Y ₃₇₆	Y ₃₇₇	Y ₃₇₈	Y ₃₇₉	Y ₃₈₀	Y ₃₈₁	Y ₃₈₂	Y ₃₈₃	Y ₃₈₄	Y ₃₈₅	Y ₃₈₆	Y ₃₈₇	Y ₃₈₈	Y ₃₈₉	Y ₃₉₀	Y ₃₉₁	Y ₃₉₂	Y ₃₉₃	Y ₃₉₄	Y ₃₉₅	Y ₃₉₆	Y ₃₉₇	Y ₃₉₈	Y ₃₉₉	Y ₄₀₀	Y ₄₀₁	Y ₄₀₂	Y ₄₀₃	Y ₄₀₄	Y ₄₀₅	Y ₄₀₆	Y ₄₀₇	Y ₄₀₈	Y ₄₀₉	Y ₄₁₀	Y ₄₁₁	Y ₄₁₂	Y ₄₁₃	Y ₄₁₄	Y ₄₁₅	Y ₄₁₆	Y ₄₁₇	Y ₄₁₈	Y ₄₁₉	Y ₄₂₀	Y ₄₂₁	Y ₄₂₂	Y ₄₂₃	Y ₄₂₄	Y ₄₂₅	Y ₄₂₆	Y ₄₂₇	Y ₄₂₈	Y ₄₂₉	Y ₄₃₀	Y ₄₃₁	Y ₄₃₂	Y ₄₃₃	Y ₄₃₄	Y ₄₃₅	Y ₄₃₆	Y ₄₃₇	Y ₄₃₈	Y ₄₃₉	Y ₄₄₀	Y ₄₄₁	Y ₄₄₂	Y ₄₄₃	Y ₄₄₄	Y ₄₄₅	Y ₄₄₆	Y ₄₄₇	Y ₄₄₈	Y ₄₄₉	Y ₄₅₀	Y ₄₅₁	Y ₄₅₂	Y ₄₅₃	Y ₄₅₄	Y ₄₅₅	Y ₄₅₆	Y ₄₅₇	Y ₄₅₈	Y ₄₅₉	Y ₄₆₀	Y ₄₆₁	Y ₄₆₂	Y ₄₆₃	Y ₄₆₄	Y ₄₆₅	Y ₄₆₆	Y ₄₆₇	Y ₄₆₈	Y ₄₆₉	Y ₄₇₀	Y ₄₇₁	Y ₄₇₂	Y ₄₇₃	Y ₄₇₄	Y ₄₇₅	Y ₄₇₆	Y ₄₇₇	Y ₄₇₈	Y ₄₇₉	Y ₄₈₀	Y ₄₈₁	Y ₄₈₂	Y ₄₈₃	Y ₄₈₄	Y ₄₈₅	Y ₄₈₆	Y ₄₈₇	Y ₄₈₈	Y ₄₈₉	Y ₄₉₀	Y ₄₉₁	Y ₄₉₂	Y ₄₉₃	Y ₄₉₄	Y ₄₉₅	Y ₄₉₆	Y ₄₉₇	Y ₄₉₈	Y ₄₉₉	Y ₅₀₀	Y ₅₀₁	Y ₅₀₂	Y ₅₀₃	Y ₅₀₄	Y ₅₀₅	Y ₅₀₆	Y ₅₀₇	Y ₅₀₈	Y ₅₀₉	Y ₅₁₀	Y ₅₁₁	Y ₅₁₂	Y ₅₁₃	Y ₅₁₄	Y ₅₁₅	Y ₅₁₆	Y ₅₁₇	Y ₅₁₈	Y ₅₁₉	Y ₅₂₀	Y ₅₂₁	Y ₅₂₂	Y ₅₂₃	Y ₅₂₄	Y ₅₂₅	Y ₅₂₆	Y ₅₂₇	Y ₅₂₈	Y ₅₂₉	Y ₅₃₀	Y ₅₃₁	Y ₅₃₂	Y ₅₃₃	Y ₅₃₄	Y ₅₃₅	Y ₅₃₆	Y ₅₃₇	Y ₅₃₈	Y ₅₃₉	Y ₅₄₀	Y ₅₄₁	Y ₅₄₂	Y ₅₄₃	Y ₅₄₄	Y ₅₄₅	Y ₅₄₆	Y ₅₄₇	Y ₅₄₈	Y ₅₄₉	Y ₅₅₀	Y ₅₅₁	Y ₅₅₂	Y ₅₅₃	Y ₅₅₄	Y ₅₅₅	Y ₅₅₆	Y ₅₅₇	Y ₅₅₈	Y ₅₅₉	Y ₅₆₀	Y ₅₆₁	Y ₅₆₂	Y ₅₆₃	Y ₅₆₄	Y ₅₆₅	Y ₅₆₆	Y ₅₆₇	Y ₅₆₈	Y ₅₆₉	Y ₅₇₀	Y ₅₇₁	Y ₅₇₂	Y ₅₇₃	Y ₅₇₄	Y ₅₇₅	Y ₅₇₆	Y ₅₇₇	Y ₅₇₈	Y ₅₇₉	Y ₅₈₀	Y ₅₈₁	Y ₅₈₂	Y ₅₈₃	Y ₅₈₄	Y ₅₈₅	Y ₅₈₆	Y ₅₈₇	Y ₅₈₈	Y ₅₈₉	Y ₅₉₀	Y ₅₉₁	Y ₅₉₂	Y ₅₉₃	Y ₅₉₄	Y ₅₉₅	Y ₅₉₆	Y ₅₉₇	Y ₅₉₈	Y ₅₉₉	Y ₆₀₀	Y ₆₀₁	Y ₆₀₂	Y ₆₀₃	Y ₆₀₄	Y ₆₀₅	Y ₆₀₆	Y ₆₀₇	Y ₆₀₈	Y ₆₀₉	Y ₆₁₀	Y ₆₁₁	Y ₆₁₂	Y ₆₁₃	Y ₆₁₄	Y ₆₁₅	Y ₆₁₆	Y ₆₁₇	Y ₆₁₈	Y ₆₁₉	Y ₆₂₀	Y ₆₂₁	Y ₆₂₂	Y ₆₂₃	Y ₆₂₄	Y ₆₂₅	Y ₆₂₆	Y ₆₂₇	Y ₆₂₈	Y ₆₂₉	Y ₆₃₀	Y ₆₃₁	Y ₆₃₂	Y ₆₃₃	Y ₆₃₄	Y ₆₃₅	Y ₆₃₆	Y ₆₃₇	Y ₆₃₈	Y ₆₃₉	Y ₆₄₀	Y ₆₄₁	Y ₆₄₂	Y ₆₄₃	Y ₆₄₄	Y ₆₄₅	Y ₆₄₆	Y ₆₄₇	Y ₆₄₈	Y ₆₄₉	Y ₆₅₀	Y ₆₅₁	Y ₆₅₂	Y ₆₅₃	Y ₆₅₄	Y ₆₅₅	Y ₆₅₆	Y ₆₅₇	Y ₆₅₈	Y ₆₅₉	Y ₆₆₀	Y ₆₆₁	Y ₆₆₂	Y ₆₆₃	Y ₆₆₄	Y ₆₆₅	Y ₆₆₆	Y ₆₆₇	Y ₆₆₈	Y ₆₆₉	Y ₆₇₀	Y ₆₇₁	Y ₆₇₂	Y ₆₇₃	Y ₆₇₄	Y ₆₇₅	Y ₆₇₆	Y ₆₇₇	Y ₆₇₈	Y ₆₇₉	Y ₆₈₀	Y ₆₈₁	Y ₆₈₂	Y ₆₈₃	Y ₆₈₄	Y ₆₈₅	Y ₆₈₆	Y ₆₈₇	Y ₆₈₈	Y ₆₈₉	Y ₆₉₀	Y ₆₉₁	Y ₆₉₂	Y ₆₉₃	Y ₆₉₄	Y ₆₉₅	Y ₆₉₆	Y ₆₉₇	Y ₆₉₈	Y ₆₉₉	Y ₇₀₀	Y ₇₀₁	Y ₇₀₂	Y ₇₀₃	Y ₇₀₄	Y ₇₀₅	Y ₇₀₆	Y ₇₀₇	Y ₇₀₈	Y ₇₀₉	Y ₇₁₀	Y ₇₁₁	Y ₇₁₂	Y ₇₁₃	Y ₇₁₄	Y ₇₁₅	Y ₇₁₆	Y ₇₁₇	Y ₇₁₈	Y ₇₁₉	Y ₇₂₀	Y ₇₂₁	Y ₇₂₂	Y ₇₂₃	Y ₇₂₄	Y ₇₂₅	Y ₇₂₆	Y ₇₂₇	Y ₇₂₈	Y ₇₂₉	Y ₇₃₀	Y ₇₃₁	Y ₇₃₂	Y ₇₃₃	Y ₇₃₄	Y ₇₃₅	Y ₇₃₆	Y ₇₃₇	Y ₇₃₈	Y ₇₃₉	Y ₇₄₀	Y ₇₄₁	Y ₇₄₂	Y ₇₄₃	Y ₇₄₄	Y ₇₄₅	Y ₇₄₆	Y ₇₄₇	Y ₇₄₈	Y ₇₄₉	Y ₇₅₀	Y ₇₅₁	Y ₇₅₂	Y ₇₅₃	Y ₇₅₄	Y ₇₅₅	Y ₇₅₆	Y ₇₅₇	Y ₇₅₈	Y ₇₅₉	Y ₇₆₀	Y ₇₆₁	Y ₇₆₂	Y ₇₆₃	Y ₇₆₄	Y ₇₆₅	Y ₇₆₆	Y ₇₆₇	Y ₇₆₈	Y ₇₆₉	Y ₇₇₀	Y ₇₇₁	Y ₇₇₂	Y ₇₇₃	Y ₇₇₄	Y ₇₇₅	Y ₇₇₆	Y ₇₇₇	Y ₇₇₈	Y ₇₇₉	Y ₇₈₀	Y ₇₈₁	Y ₇₈₂	Y ₇₈₃	Y ₇₈₄	Y ₇₈₅	Y ₇₈₆	Y ₇₈₇	Y ₇₈₈	Y ₇₈₉	Y ₇₉₀	Y ₇₉₁	Y ₇₉₂	Y ₇₉₃	Y ₇₉₄	Y ₇₉₅	Y ₇₉₆	Y ₇₉₇	Y ₇₉₈	Y ₇₉₉	Y ₈₀₀	Y ₈₀₁	Y ₈₀₂	Y ₈₀₃	Y ₈₀₄	Y ₈₀₅	Y ₈₀₆	Y ₈₀₇	Y ₈₀₈	Y ₈₀₉	Y ₈₁₀	Y ₈₁₁	Y ₈₁₂	Y ₈₁₃	Y ₈₁₄	Y ₈₁₅	Y ₈₁₆	Y ₈₁₇	Y ₈₁₈	Y ₈₁₉	Y ₈₂₀	Y ₈₂₁	Y ₈₂₂	Y ₈₂₃	Y ₈₂₄	Y ₈₂₅	Y ₈₂₆	Y ₈₂₇	Y ₈₂₈	Y ₈₂₉	Y ₈₃₀	Y ₈₃₁	Y ₈₃₂	Y ₈₃₃	Y ₈₃₄	Y ₈₃₅	Y ₈₃₆	Y ₈₃₇	Y ₈₃₈	Y ₈₃₉	Y ₈₄₀	Y ₈₄₁	Y ₈₄₂	Y ₈₄₃	Y ₈₄₄	Y ₈₄₅	Y ₈₄₆	Y ₈₄₇	Y ₈₄₈	Y ₈₄₉	Y ₈₅₀	Y ₈₅₁	Y ₈₅₂	Y ₈₅₃	Y ₈₅₄	Y ₈₅₅	Y ₈₅₆	Y ₈₅₇	Y ₈₅₈	Y ₈₅₉	Y ₈₆₀	Y ₈₆₁	Y ₈₆₂	Y ₈₆₃	Y ₈₆₄	Y ₈₆₅	Y ₈₆₆	Y ₈₆₇	Y ₈₆₈	Y ₈₆₉	Y ₈₇₀	Y ₈₇₁	Y ₈₇₂	Y ₈₇₃	Y ₈₇₄	Y ₈₇₅	Y ₈₇₆	Y ₈₇₇	Y ₈₇₈	Y _Y
----	----	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------

登記年月日：平成13年12月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年4月23日 京都地方建設局 帳簿出典所

登記官

請求番号：8-1

1509761

地番 26-1-10

地積測量図 2-2

土地の所在 北条市北条区北条町

計測点表

計測点	X座標	Y座標	距離	方位角
F1	98.302	27.375	62.54	259°58'50"
M1	98.324	30.120	62.54	89°58'50"

計測点	X座標	Y座標	距離	方位角	面積
F1	0°00'00"	89°58'50"	62.54	62.54	
G33	202°28'50"	29°27'28"	20.48	20.48	
G14	188°14'30"	27°13'20"	18.46	18.46	
G13	192°50'30"	26°34'30"	12.21	12.21	
G51	341°01'00"	11°50'00"	19.80	19.80	
G52	338°08'30"	35°07'40"	19.53	19.53	
G31	262°24'20"	32°23'10"	13.67	13.67	
G32	31°39'20"	32°38'10"	14.03	14.03	
G4	351°02'10"	81°01'00"	17.79	17.79	
M-5	354°09'00"	84°07'50"	27.49	27.49	
M-5	316°53'20"	46°52'10"	37.32	37.32	
G28	316°12'40"	46°11'30"	35.14	35.14	
G28	308°07'40"	38°06'30"	25.86	25.86	
F1	0°00'00"	29°58'50"	62.64	62.64	
G33	8°29'00"	25°27'50"	81.94	81.94	
G14	1°52'20"	21°11'10"	80.96	80.96	
G51	2°03'20"	22°02'40"	74.61	74.61	
G52	18°01'00"	27°59'50"	54.35	54.35	
G30	15°37'30"	26°35'20"	50.12	50.12	
G31	11°52'20"	23°51'10"	65.86	65.86	
G32	8°48'00"	23°45'50"	72.24	72.24	
G8	3°31'00"	23°29'50"	45.16	45.16	
M-5	4°32'10"	24°31'00"	35.41	35.41	
M-5	35°46'30"	30°15'20"	43.63	43.63	
G33	34°22'20"	30°21'10"	44.29	44.29	
G28	24°38'30"	23°37'20"	50.68	50.68	

(日経地9)

作製者

(平成13年12月12日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会)

申請人

縮尺 1/

A4判に縮小

平成拾叁年拾貳月拾貳日

これは図面に記録されている内容と証明した書面である。
令和7年4月21日 京都地方建設局 帳出課 出課所

登記官

A4判に縮小

191049

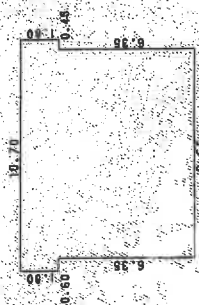
平成19年3月1日

建物図面図
各階平面図

家屋番号	26番10
建物の所在	京都市右京区京北河内山田町26番地10



(主)

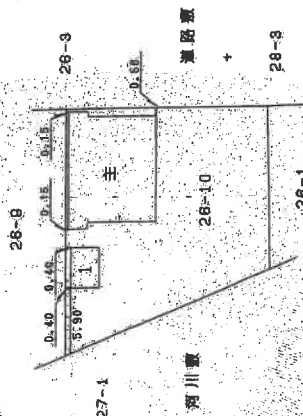


求積表	
1.80 X 10.70	= 19.2600
6.35 X 9.65	= 61.2775
合 計	80.5375
床面積	80.53 ㎡

(符1)



求積表	
2.60 X 3.70	= 9.6200
床面積	9.62 ㎡



(平面図)

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

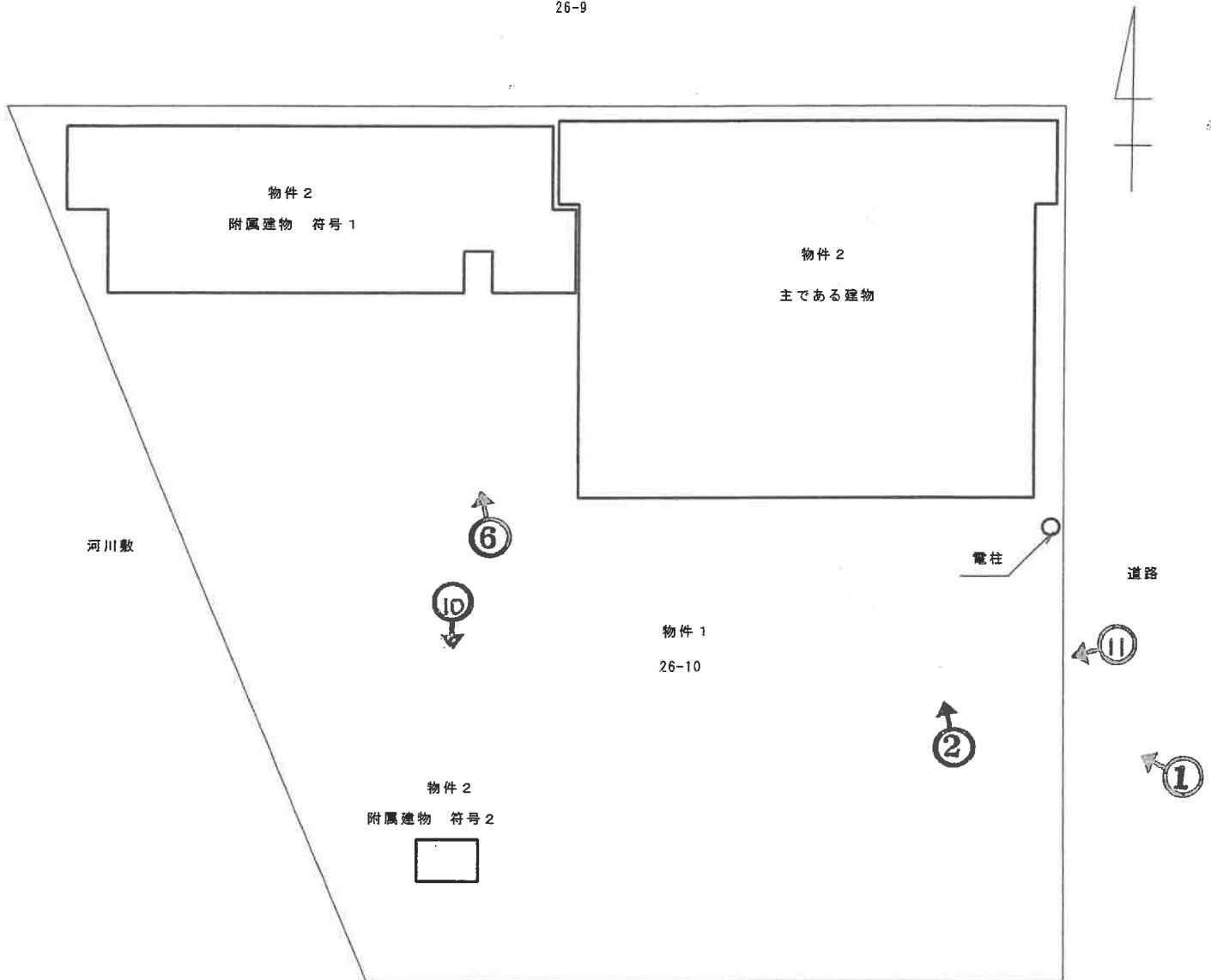
平成19年2月22日作成

(京都土地家屋調査士会印)



写真撮影位置方向

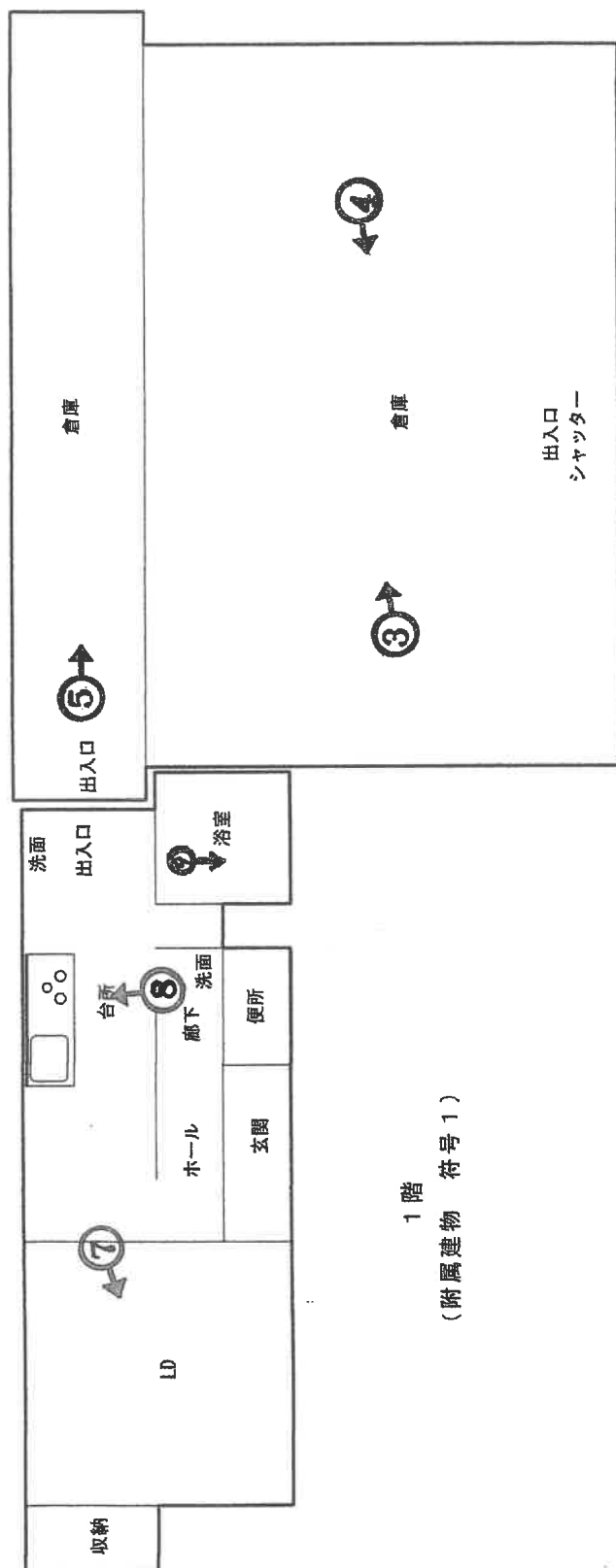
26-9



26-1

土地建物位置関係図

建物見取図



1 階
(附属建物 符号 1)

1 階
(附属建物 符号 2)

1 階
(主である建物)

便所

写真撮影位置方向



1



2



3



4





6



7



8



9



10



11

令和 7 年 （ ケ ） 第 63 号

令和 7 年 7 月 1 日 現 地 調 査
令和 7 年 7 月 3 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,000,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,730,000	円
物件2（建物）	金	2,270,000	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 地番 地積	「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 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」 (主である建物) (附属建物 符号1) 事務所 (未登記附属建物) — — —	「同 左」 居宅 (1階増築約26.48㎡あり) 1階 約 36.10 ㎡ 延床面積 約 36.10 ㎡ 便所 鉄骨造 スレート葺 1階 約 1.17 ㎡
番号	特記事項		
	・物件2 附属建物 符号1は上記記載のとおり、種類が異なり、床面積が異なる。なお、増改築時期は不明。 ・上記記載の未登記附属建物が存在した。なお、建築時期は不明であるが、附属建物符号1と同時期と判断した。		

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	JR山陰本線「 円町 」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 25 km 最寄バス停「 八千代橋 」の 北 方・約 75m (徒歩 約 1分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに作業所等がみられる地域	
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	都市計画区域外 — % — % なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	間口 約19.0 m、奥行約 18 mの 台形地 地積測量図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 8.4 mの 国道 に 等高 に接する。 (建築基準法 未判定)	
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: なし 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、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	・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)において浸水想定区域の記載がある。 ・物件1出入口付近に電柱が存在する。	

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17年1月27日 新築 経 過 年 数 ： 約 20 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ペンキ等 内 壁 ： 仕上げ無し 天 井 ： 仕上げ無し 床 ： モルタル等 設 備 ： 電気 そ の 他 ： 特にない
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： 倉庫 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	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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・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 2)

区 分	附属建物 符号1
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3月14日 新築 経 過 年 数 ： 約 18 年 経済的残存耐用年数： 約 12 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造平家建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： クロス等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： サイディング等 床 ： 板等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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」参照）
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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・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。 ・未登記附属建物の品等、保守管理の状態は普通である。建築時期等はP2参照。

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	12,500	0.98	357.42	0.95	4,160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -11

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/㎡)
 $15,100 \times 98/100 \times 100/100 \times 100/118 = 12,500$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/118$

イ 個別格差 : 台形等 (0.98)

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	70,000	80.53	0.17	960,000
附属1	145,000	36.10	0.30	1,570,000
未附	85,000	1.17	0.30	30,000
計				2,560,000

ウ 現価率

【主である建物】

経済的全耐用年数 25 年、経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 5 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)
 = 0.17

【附属建物 符号1、未登記附属建物】

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 12 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)
 = 0.30

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	4,160,000	30%	法定地上権	1,250,000

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30%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	4,160,000	-1,250,000		85%	70%	1,730,000
2	2,560,000	+1,250,000	100%	85%	70%	2,270,000
一 括 価 格 (合計)						4,000,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 市街化区域でなく需要が低いこと等を考量した

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 地価調査基準地 (右京(府)-11)
所 在 : 京都市右京区京北周山町百ノ角7番14
価 格 : 15,100 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「円町」駅の 北西 方、道路距離約 27 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 162 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 3,412,800 円
物件2(建物): 754,500 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 京都市右京区京北周山町泓
 地 番 26番10
 地 目 宅地
 地 積 357.42平方メートル

- 2 所 在 京都市右京区京北周山町泓 2.6番地10
 家屋 番号 26番10
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 80.53平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 9.62平方メートル





