

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「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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月24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 京都市下京区西七条南東野町
地 番 88 番 2
地 目 宅地
地 積 67.26 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区西七条南東野町 89 番地、88 番地 2
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 116.42 平方メートル
2 階 114.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南東野町 89 番の 1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 67.63 平方メートル
2 階 72.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 83.63 平方メートル
2 階 約 74.24 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 2 7 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】

賃借権

範 囲 1 階店舗部分

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 毎月 1 3 万円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

1 階店舗以外の部分につき 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

【物件番号 1, 2】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2】

本件建物のために、その敷地（地番 8 9 番の一部、南西側約 3 5 平方メートル、所有者 D）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。



《 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 京都市下京区西七条南東野町

地 番 88 番 2

地 目 宅地

地 積 67.26 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区西七条南東野町 89 番地、88 番地 2

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 116.42 平方メートル

2 階 114.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南東野町 89 番の 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 67.63 平方メートル

2 階 72.24 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 83.63 平方メートル

2 階 約 74.24 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



令和7年(ヌ)第75号
(物件1、2)
令和7年7月17日受理
令和7年8月28日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市下京区西七条南東野町

地 番 88番2

地 目 宅地

地 積 67.26平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区西七条南東野町 89番地、88番地2

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 116.42平方メートル
2階 114.44平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南東野町 89番の1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 67.63平方メートル
2階 72.24平方メートル

共有者 A 持分3分の1



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（ ） ☐ （ ）		
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 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 ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☒ 床面積 : 1 階 約 8 3 . 6 3 m ² 2 階 約 7 4 . 2 4 m ²		
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 上記の建物所有者の元配偶者が本建物の 1 階店舗以外を居宅として使用している 上記のその他の者が 1 階店舗部分を店舗として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上 記 以 外 の 敷 地 （ 目 的 外 土 地 ）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
そ の 他 の 事 項	「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2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階店舗以外	☐ 全部 ☒ 1階店舗
占有者		☒ 債務者の元配偶者B ☐	☐ 債務者 ☒ 賃借人C
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		☒ 陳述(債務者A) ☐ 文書()	☒ 陳述(債務者A、賃借人C) ☐ 文書()
占有権原		☐ 賃借 ☒ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		2023年頃	2023年頃
最初の 契約等	契約日	不明	不明
	期間	2023年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	2023年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
契約等 当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎月 金13万円 (毎月1日限り当月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所	在	京都市下京区西七条南東野町	
地	番	89番	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	108.29平方メートル (☐ 全部 ☒ 南西側約35平方メートル)	
所	有	者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (89番土地所有者)
その他の事項			
■関係人 (■債務者A (建物共有者) ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和45年5月30日	
最初の	契約日	不明	
契約等	期間	昭和45年5月30日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある (年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		債務者Aと目的外土地所有者は親族であるとのこと。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の建物1階店舗西側および店舗トイレを増築と認め、増築面積は約16㎡である。
- 3 物件2の建物の2階南東側和室の一部を増築と認め、増築床面積は約2㎡である。
- 4 物件2の建物には屋根裏収納庫があるが、登記要件を満たしていないため床面積には算入していない。
- 5 物件2の建物は、二戸一住宅の西側にあたり、債務者Aによると、1階勝手口によって隣家との往来が可能である。
- 6 物件2の建物は土壁の剥れおよび襖の汚れ等が一部でみられる等、経年相応の劣化がみられる。
- 7 物件2の建物の和室の畳は全体的にたわみを感じる。

(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
債務者A	本件建物の居宅部分は、私の元配偶者が居住しています。家賃のやり取りはありません。 本件建物の店舗部分は、3年前から賃貸しています。賃料は、月13万円です。毎月1日限り当月分を元配偶者の口座に振り込んでもらっています。これは元配偶者に対する離婚に伴う慰謝料等のつもりです。 本件建物は東隣の土地に越境していますが、親戚（いとこ）でもあり、土地の使用料のやり取りはありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、店舗以外の部分を、債務者Aの元配偶者Bが居宅として使用していることが認められる。
- 2 物件2の建物は、店舗部分を、賃借人Cが店舗として使用していることが認められる。
- 3 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページないし4ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに記載する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月18日 11:55-12:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函、店舗使用者へ照会書交付
7年8月6日 14:35-15:40	物件所在地	債務者Aおよび店舗賃借人Cと面談、立入調査、写真撮影
7年8月6日 : - :	執行官室	他の共有者2名宛照会書送付（一方から回答あり）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

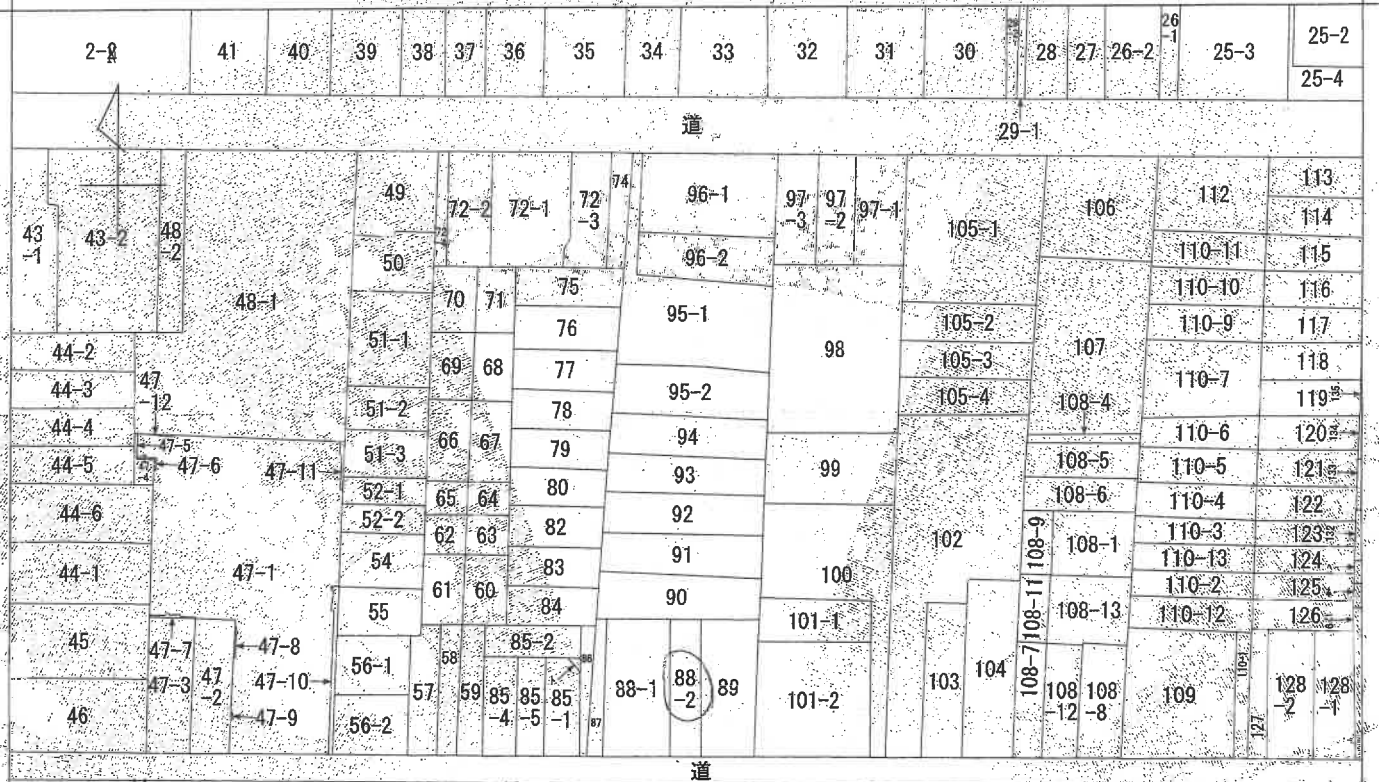
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠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



登記年月日：昭和60年7月22日

令和7年5月26日
京都府地方支庁

142107

地番 ⑧88-1 ⑩-2

地積測量図 60.7.22

土地の所在 京都市下京区西七条南東野町

土地の所在

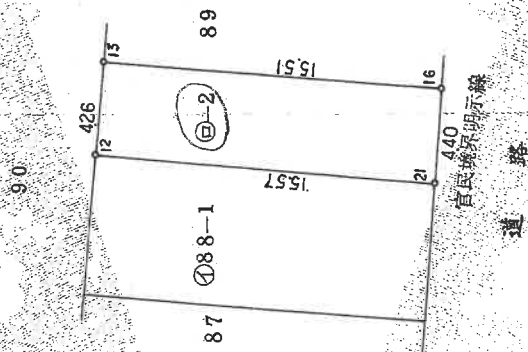
** 算出値の計算式 **

面番	NO	面積	X	Y	面積	面積
⑧	21	(鉄)	100.975	106.911	4.40	21-16
	16	(鉄)	100.708	111.303	15.51	16-13
	13	(鉄)	116.179	112.456	4.26	13-12
	12	(鉄)	116.490	108.210	15.57	12-21
	21	(鉄)	100.975	106.911	4.26	12-21
⑩	88-2	(鉄)	134.537162	67.268581	4.40	88-1
	21	(鉄)	67.268581	20.3487	4.40	21-16

* 算出値の計算式 *
面積 = 1/2 (X1+X2) (Y1+Y2)
A = 1/2 (X2-X1) (Y2+Y1)

⑧88-1 残地

168.08 - ⑩ = 100.761419



官民境界明示線

道路

作製者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和61年3月10日

これは図面に記載されている各建物の平面図である。
令和7年5月26日 京都地方整備局

各階平面図

建物図面

家屋番号

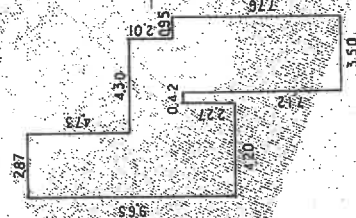
89番1

建物の所在地

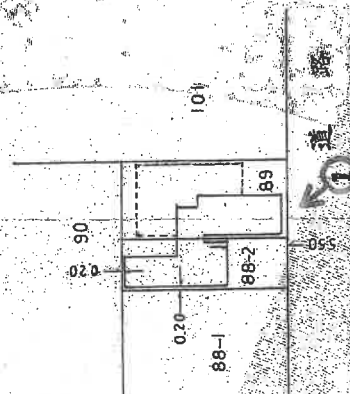
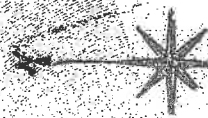
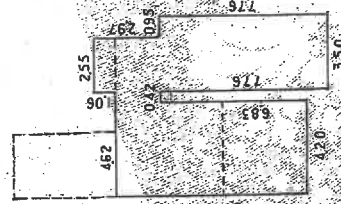
京都市下京区西三条南東野町89番地 88番地2

646864

1階床面積
0.95×7.76=7.3720
2.55×9.77=24.9185
2.75×2.65=7.2875
1.83×2.27=4.1421
2.87×9.65=27.6855
67.6376



2階床面積
0.95×7.76=7.3720
2.55×10.78=27.3515
0.42×1.91=0.8022
4.20×8.74=36.6080
72.2337



写真撮影位置方向

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

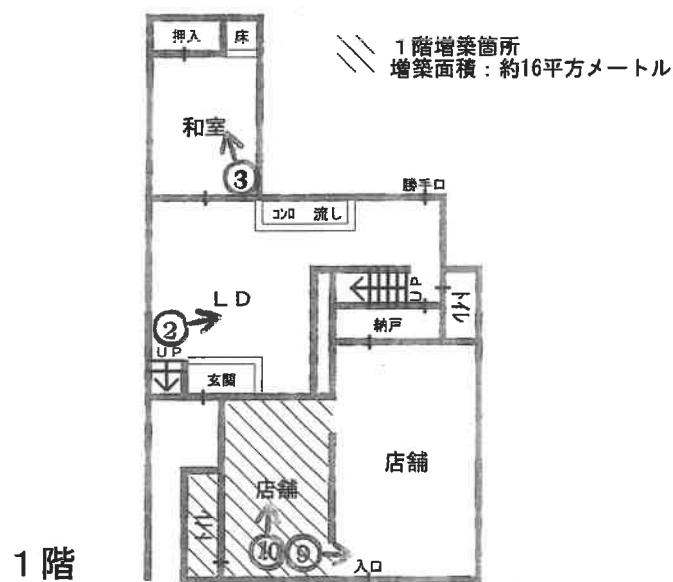
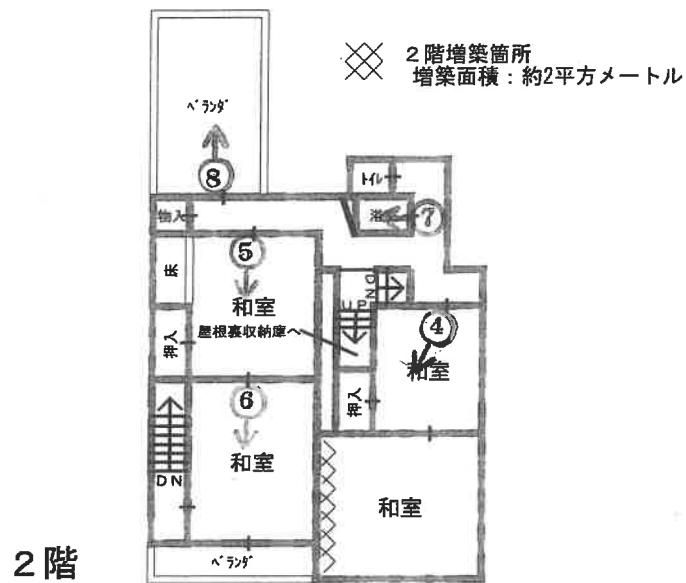
61.3-8
年 月 日

作製者

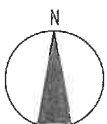
図646864

建 物 見 取 図

令和7年(又)第75号



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



物件 2



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (又) 第 75 号
令和 7 年 8 月 6 日 現 地 調 査
令和 7 年 8 月 25 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉 岡 和 潔

第1 評価額

一 括 価 格			
金		2,700,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,020,000	円
物件2（建物）	金	1,680,000	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 地目 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 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 1階 約 83.63㎡ 2階 約 74.24㎡ 延床面積 約 157.87㎡
番号	特記事項		
	【増築部分①】 ・物件2(建物)1階の店舗西側及び店舗トイレを増築と認め、現地概測の結果、増築面積を約16㎡と把握し床面積に算入した。 【増築部分②】 ・物件2(建物)2階南東側和室の一部を増築と認め、現地概測の結果、増築面積を約2㎡と把握し床面積に算入した。 【目的外土地の範囲】 ・物件2(建物)の東側部分は、物件1(土地)東側の隣地(地番89番)の一部を使用貸借のうえ敷地として利用しており、隣地上にある物件2(建物)の北壁及び東壁より南西側の敷地をその利用の範囲と判断し、現地概測の結果、目的外土地の面積を約35㎡と把握した。		

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「梅小路京都西」駅の西方・道路距離約 800 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第2種高度地区 市街地型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 都市機能誘導区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画 地 条 件	間口 約4.4 m、奥行 約 15.5 m の 概長方形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 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、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・物件1(土地)の周囲において、京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)における浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
	建築年月日（登記記載）： 昭和45年5月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 55 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： ボード等 内 壁 ： 板、土壁等 天 井 ： ボード、板等 床 ： フローリング、畳、Pタイル等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・店舗 間 取 り： (付属資料「建物見取図」のとおり)
品 等	やや劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 物件2(建物)店舗東側の増築時に建築確認は受けているものの完了検査はない(昭和61年1月30日増築に該当すると思われる)。但し、現況建物は建築確認と異なっている。 ・ 物件2(建物)は建蔽率を超過している可能性がある。 ・ 物件2(建物)2階の屋根裏収納庫は、登記要件を満たしていないため床面積には算入しない。 ・ 物件2(建物)は二戸一住宅の西側にあたり、1階勝手口によって隣家との往来が可能である。 ・ 物件2(建物)は土壁の剥がれ及び襖の汚れ等が一部で見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)和室の畳は全体的にたわみが感じられる。 ・ 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。

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、目的外土地）

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	持分 割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	278,000	1.03	67.26	0.95	1/3	6,100,000
【目的外土地】	278,000	1.03	35	0.95	1/3	3,170,000

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/㎡)
 $286,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/103 = 278,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/100 = 100/103$

イ 個別格差： 方位等 (1.03)

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。

オ 持 分 割 合： 共有持分による。

(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	持分 割合 オ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	180,000	157.87	0.05	1/3	470,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び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 0.05 と査定する。

エ 持 分 割 合： 共有持分による。

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、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	6,100,000	60%	法定地上権	3,660,000
【目的外土地】	3,170,000	10%	使用貸借	320,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等について、物件1(土地)は法定地上権と判定し、その割合を60%、目的外土地は使用貸借と判定し、その割合を10%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	6,100,000	-3,660,000		60%	70%	1,020,000
2	470,000	+3,980,000	90%	60%	70%	1,680,000
一 括 価 格 (合計)						2,700,000

ウ 占有減価修正： 引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

エ 市場性修正： 目的物件は共有持分のみであること、連棟式建物の一戸のみの売買であること及び非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (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 西 方、道路距離約 800 m
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 (建ぺい率 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): 10,621,600 円 (×持分割合1/3)
物件2(建物): 1,345,600 円 (×持分割合1/3)

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 京都市下京区西七条南東野町

地 番 88 番 2

地 目 宅地

地 積 67.26 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市下京区西七条南東野町 89 番地、88 番地 2

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 116.42 平方メートル
2 階 114.44 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 南東野町 89 番の 1

種 類 居宅・店舗

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 67.63 平方メートル
2 階 72.24 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1



