

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 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 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）
1～7	61,120,000 48,896,000	一括	12,224,000	479,949	133,294
1	20,980,000				
2	8,550,000				
3	790,000				
4	6,740,000				
5	16,520,000				
6	10,000				
7	7,530,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 279番2
 地 目 宅地
 地 積 416.27平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番5
 地 目 宅地
 地 積 169.65平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番6
 地 目 宅地
 地 積 15.71平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 279番地2
 家屋 番号 279番2
 種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積 1階 16.92平方メートル
2階 175.46平方メートル
3階 104.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 ブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 夜勤室

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

所有者 株式会社長三郎

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番3

地 目 宅地

地 積 327.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 4.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 283番地3

家屋 番号 283番3

種 類 デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき・陸屋根3階建

床 面 積 1階 149.88平方メートル
2階 154.03平方メートル
3階 133.15平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約194.88平方メートル
2階 約160.03平方メートル
3階 133.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.77平方メートル

符 号 2

種 類 デイサービスセンター



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5.01平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 20.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約32.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号7】

本件債務者及び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 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 279 番 2
 地 目 宅地
 地 積 416.27 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283 番 5
 地 目 宅地
 地 積 169.65 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283 番 6
 地 目 宅地
 地 積 15.71 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 4 分の 1
 共有者 C 持分 4 分の 1

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 279 番地 2
 家屋 番号 279 番 2
 種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積 1階 16.92平方メートル
2階 175.46平方メートル
3階 104.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 ブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 夜勤室

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

所有者 株式会社長三郎

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番3

地 目 宅地

地 積 327.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

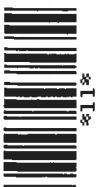
共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 4.36 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 283 番地 3

家屋 番号 283 番 3

種 類 デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき・陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 149.88 平方メートル
2 階 154.03 平方メートル
3 階 133.15 平方メートル

(現況)

床 面 積
1 階 約 194.88 平方メートル
2 階 約 160.03 平方メートル
3 階 133.15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.77 平方メートル

符 号 2

種 類 デイサービスセンター



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5.01平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 20.80平方メートル

(現況)

床 面 積 約32.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



令和 7年(ケ)第 33号
(物件1から7)
令和 7年 4月15日受理
令和 7年 6月17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 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 279番2

地 目 宅地

地 積 416.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番5

地 目 宅地

地 積 169.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番6

地 目 宅地

地 積 15.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 279番地2

家屋 番号 279番2

種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積 1階 16.92平方メートル
2階 175.46平方メートル
3階 104.84平方メートル

所有者 株式会社長三郎

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番3

地 目 宅地

地 積 327.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番4

地 目 宅地

地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 283番地3

家屋 番号 283番3

種 類 デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき・陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 149.88平方メートル
 2階 154.03平方メートル
 3階 133.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.77平方メートル

符 号 2

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5.01平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 20.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4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、2、3、5、6			
現況地目	☒ 宅地（物件 1、2、3、5） ☒ 公衆用道路（物件 6 ） ☐ （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（破産管財人） 上記の者が物件 1 土地、物件 2 土地、物件 3 土地及び物件 5 土地上に下記物件 4 建物及び物件 7 建物を所有し、占有している 物件 6 土地については、公衆用道路として使用されている ☒ 「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 4			
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 ☒ ある { 種類：「その他の事項」のとおり 構造：「その他の事項」のとおり 床面積：「その他の事項」のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本建物を 共同住宅（空き家） 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ☐ ある			
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示			
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 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			
建物	物件7		
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） ☒ 床面積：1階 約194.88㎡ 2階 約160.03㎡ ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☒ 附属建物3） ☒ 床面積：約32.8㎡		
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	☒ 建物所有者 ☒ その他の者（破産管財人） 上記の者が本建物を デイサービスセンター・居宅（空き家） 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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある [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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 (破産者株式会社社長三郎破産管財人) ☐		
占有状況	■物件4建物の敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人 (破産者株式会社社長三郎及び破産者A破産管財人) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明		
占有開始時期	昭和58年 4月 5日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等期間	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		
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		
契約等貸主	■所有者 (A、B) ☐ その他の者 ()		
当事者借主	■占有者 (債務者) ☐ その他の者 ()		
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
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 		

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (破産者株式会社社長三郎破産管財人) ☐	
占有状況		☒ 物件4建物の敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (破産者株式会社社長三郎及び破産者A破産管財人) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■不明	
占有開始時期		昭和58年 4月 5日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	
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	■所有者 (A、B、C) ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (債務者) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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 	

(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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件5関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■破産者A破産管財人、B、C	
占有状況		■物件7建物の敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(破産者株式会社社長三郎及び破産者A破産管財人)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■共有持分権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	
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	☐ 所有者 ☐ その他の者()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
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	

(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7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 (破産者株式会社社長三郎破産管財人)	
占有状況		☐ 敷地 ■デイサービスセンター ☒ 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 (破産者株式会社社長三郎破産管財人) ☐ 文書 (☐)	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■不明 ☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■共有持分権	
占有開始時期		昭和57年11月10日	
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	
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	
	貸主	■所有者 (A、B、C)	
当事者	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 ()	
敷金・保証金		☐ 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	

(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 本件各物件の所有者及び共有者は物件目録記載のとおりであるが、本件各土地の共有者A及び物件4建物の所有者株式会社社長三郎については破産手続が開始されたため、本件各土地のAの共有持分及び物件4建物の管理処分権は破産管財人に移行している。

本件各土地

- 1 物件2土地、物件3土地及び物件5土地は西側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
- 2 物件6土地は上記府道の一部となっている。
- 3 物件1土地は細い路地状敷地が北側に伸びており、北側で私道（開発道路）に接している。私道に接する付近には金網の門扉が設置されており、また、北側部分（私道への出口付近）には樹木が繁茂しており、通行は困難である。
- 4 物件1土地東側は傾斜地になっている。
- 5 物件2土地には物件4建物に出入りするためのスロープが設置されている。

物件4建物

- 1 1階は物置になっており、2階及び3階が共同住宅になっている。
- 2 2階には次の未登記附属建物が存在する。
未登記附属建物1
ブロック造鋼板葺平家建倉庫 約3㎡
未登記附属建物2
木造鋼板葺平家建夜勤室 約8㎡
- 3 主である建物2階階段下には電気温水器が設置されているが、正常に使用できるかは不明である。
- 4 主である建物の2階から3階に上がる階段には階段昇降機が設置されているが、正常に使用できるかは不明である。
- 5 主である建物2階廊下の床の剥がれ、110号室の壁、天井等の汚損、207号室のシンクの痛みなどの他、物件4建物には経年相応の劣化がみられる。
- 6 各居室の状況から、物件4建物は空き家であると思われる。

物件7建物

- 1 主である建物1階北側に附属建物1及び附属建物2を囲うように約45㎡の増築部分が存在する
- 2 主である建物2階には約6㎡の増築分（物置）が存在する。当該物置には主である建物2階から出入りすることが出来ず、物置の床の開口部から梯子等を使用して出入りしていたのではないと思われる。
- 3 附属建物3の南側には約12㎡の増築部分が存在する。
- 4 主である建物の屋上には塔屋が存在する。
- 5 主である建物は概ね西側がデイサービスセンター部分で、東側が居宅部分である。デイサービスセンター部分と居宅部分を建物内部で行き来することはできない。
- 6 主である建物の居宅部分には、床の破損、天井の水染み跡、クロスの汚損等が見られる。
- 7 物件7建物には経年相応の劣化が見られる。
- 8 大量の動産が残置されているが、各居室等の状況から、物件7建物は空き家であると思われる。

(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
■債務者（破産者株式会社社長三郎破産管財人） 及び共有者（破産者A破産管財人）	1 物件4建物を誰にも貸していません。 2 株式会社社長三郎は物件1土地、物件2土地及び物件3土地を借りていますが、使用権原は不明です。 3 株式会社社長三郎は物件7建物（デイサービスセンター部分）を借りていますが、使用権原は不明です。 4 物件7建物（居宅部分）は空き家です。 物件7建物（居宅部分）を誰にも貸していません。 5 株式会社社長三郎は物件1土地、物件2土地及び物件3土地を借りていますが、契約内容は不明です。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、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、物件4建物及び物件7建物のライフラインの契約者は株式会社社長三郎であった。 3 B及びCに照会書を送付したが、期限までに回答は無かった。 4 物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件5土地と物件4建物及び物件7建物の位置関係、状況などから、物件1土地、物件2土地、物件3土地及び物件5土地は一体として、物件4建物及び物件7建物の敷地として利用されていると認定した。 ただし、物件4建物と物件7建物の所有者が異なること、建築計画概要書では物件4建物と物件7建物の敷地が分けられていることなどから、占有権原の認定については、物件4建物の所有者が物件1土地、物件2土地及び物件3土地を占有していると考え、物件7建物の共有者が物件5土地を占有していると考えた。 5 債務者（破産者株式会社社長三郎破産管財人）の物件1土地、物件2土地及び物件3土地の占有権原は不明であるが、株式会社社長三郎の代表者がAであったことなどから、債務者が金銭等の対価を支払って各土地を使用していた可能性は低いと考えられる。 6 債務者の物件1土地、物件2土地及び物件3土地の占有開始時期を物件4建物が新築された日と認定した。 7 債務者が管財業務の一環として、物件4建物を管理し、占有していることが認められる。 8 物件7主である建物は株式会社社長三郎がデイサービスセンターとして使用していたと思われる部分とA、B及びCが居宅として使用していたと思われる部分が存在し、主である建物内部で行き来できない構造になっているが、物件7建物は空き家であること、附属建物を含め増築部分の占有者が判然としないこと、ライフラインの契約者が株式会社社長三郎であること、株式会社社長三郎の代表者がAであったことなどから、債務者が管財業務の一環として、物件7建物を管理し、B及びCと共同で占有していると認定した。 9 債務者の物件7建物の占有権原は不明であるが、株式会社社長三郎の代表者がAであったことから、債務者が金銭等の対価を支払って物件7建物を使用していた可能性は低いと考えられる。 10 債務者の物件7建物の占有開始時期を株式会社社長三郎の会社設立の日と認定した。 11 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、4ページ及び5ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 4月18日 17:00-17:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 4月21日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 5月 1日 18:40-18:50	物件所在地	居住者宛照会書投函
7年 5月 2日 : - :	当庁	破産管財人、B及びC宛照会書送付
7年 5月23日 11:30-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。

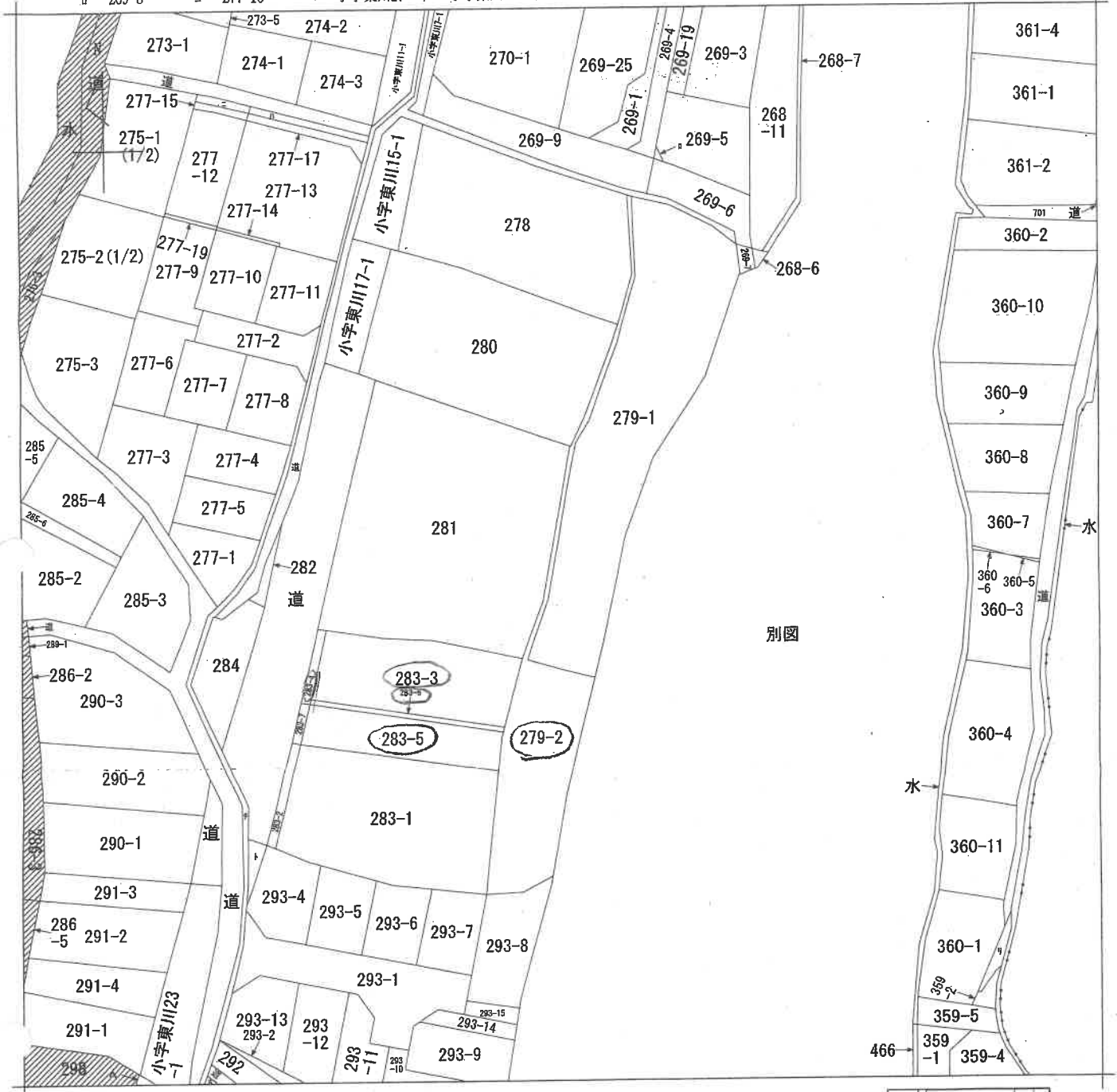
☒ 令和 7年 5月23日
物件4建物是不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☒ 令和 7年 5月23日
物件7建物是不在で施錠されていたので、破産管財人から提供を受けた鍵で解錠し、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。
(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	京都市左京区岩倉忠在地町				地番	279番2			
出力	縮尺不明	精度	座標系	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			座標番号又は記号							
			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2月6日
京都地方法務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和57年8月31日

令和7年2月6日 京都地方送達局

登記官

163206

第279 後 279-1, 279-2

地積測量図

地番 279-1

土地の所在 京都市左京区岩倉恵在地町

明示

昭和55年4月8日

決定番号 地籍

541-2, 88

1	6.64	1.72	11.4208
2	8.28	0.58	4.8024
3	11.14	0.85	9.4690
4	22.26	7.43	165.3918
5	22.26	8.47	188.3422
6	11.68	2.14	24.9952
7	11.39	3.51	39.9288
8	17.21	5.98	103.5456
9	17.71	0.39	6.9069
10	17.71	6.48	115.1808
11	12.80	0.30	3.8400
12	4.04	0.45	1.8180
13	4.04	0.45	1.8180
14	4.88	0.50	2.4400
15	4.85	0.49	2.3765
16	23.67	0.50	11.8350
17	23.67	0.50	11.8350
18	18.47	0.50	9.2350
19	18.47	0.50	9.2350
20	3.73	0.48	1.8277
21	3.73	0.49	1.8277
22	2.95	0.49	1.4555
23	2.95	0.48	1.4150
24	4.81	0.50	2.4050
25	4.78	0.49	2.3422
26	3.62	0.50	1.8100
27	3.62	0.49	1.7738
28	4.36	0.49	2.1364
29	4.43	0.49	2.1707
			832.5429
			1/2
			416.2714 m ²

279-1

1018 - 416.2714 = 601.7286 m²

(日調書)

作製者

申請人

縮尺

1/500

(昭和57年9月30日作製)

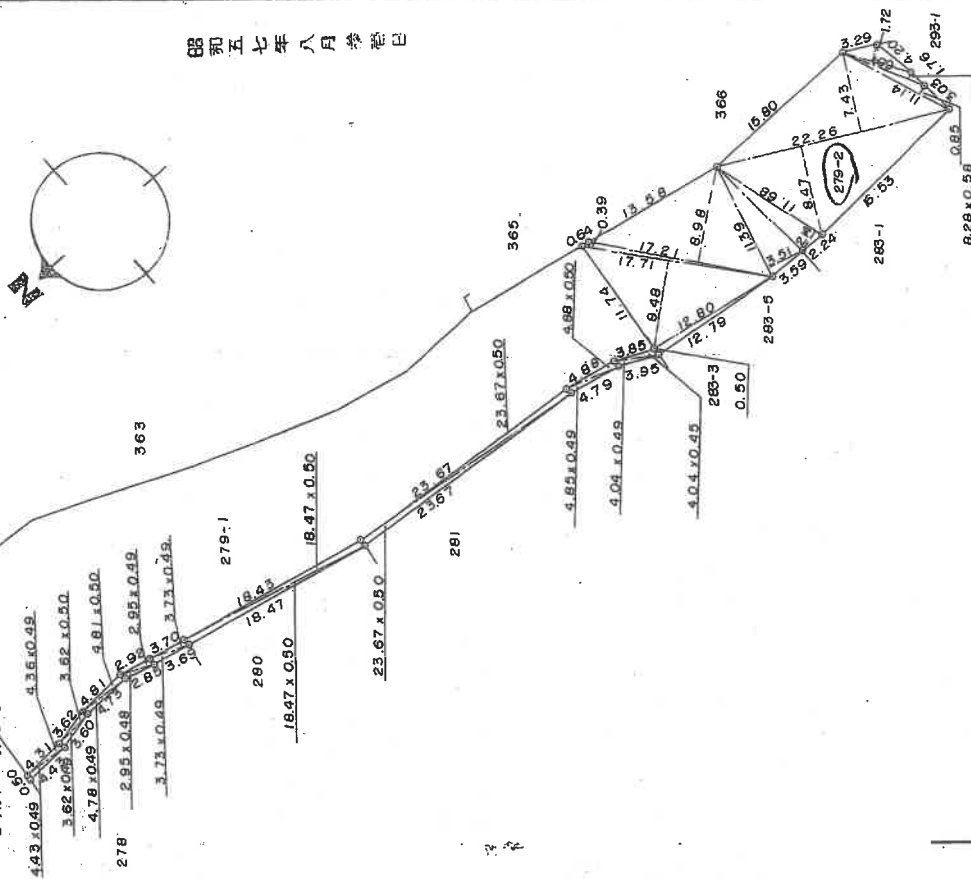
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：16-2

A4判に縮小

(日調書)

昭和五十七年八月参覧已



登記年月日：昭和53年2月24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2月6日 京都地方法務局

15ページ

登記官

請求番号：16-7

163210

283-1

283-5

京都市左京区岩倉忍在地町

地積測量図

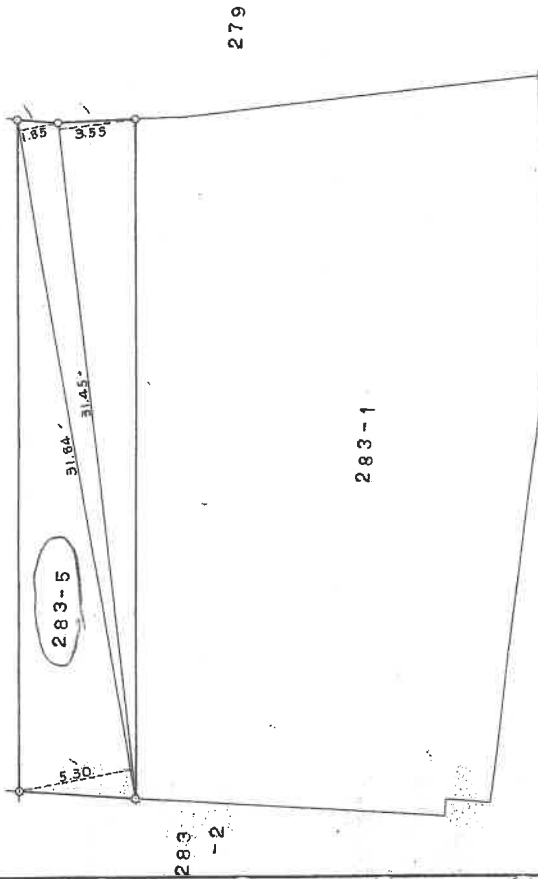
53.2.24

土地の所在



283-4

283-3



面積求積表

283-5

位置	高さ	面積
31.84	5.30 + 1.85	227.6560
31.45	3.55	111.6475
合計		339.3035
二倍		169.6517

縮尺 1/250

A4判に縮小

登記年月日：昭和57年9月10日

令和7年2月6日 京都地方裁判所

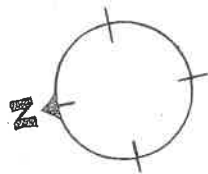
登記官

16

163211

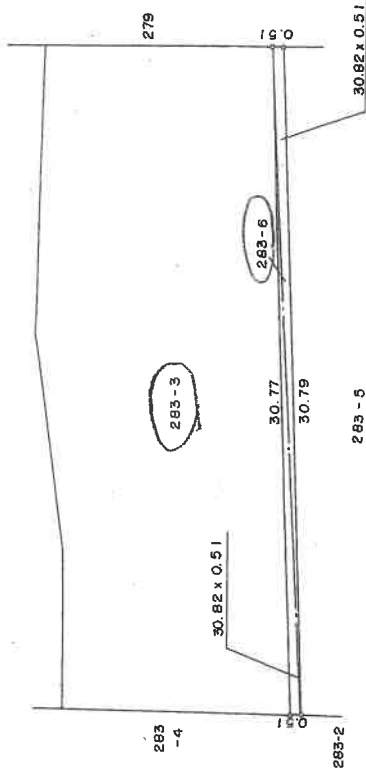
地積測量図

地番	283-3 283-6
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町



283-6			
1	30.82	0.51	15.7182
2	30.82	0.51	15.7182
			31.4364
1/2			15.7182 m ²

281



$$\begin{array}{r} 283-3 \\ 343.4593 - 15.7182 = 327.7411 \text{ m}^2 \end{array}$$

昭和五十七年九月十日

A4判に縮小

(日加算)

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和57年9月10日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

請求番号：16-4

登記年月日：昭和49年3月22日

163209

令和7年2月6日 京都地方方法務局

登記官

17

A4判に縮小

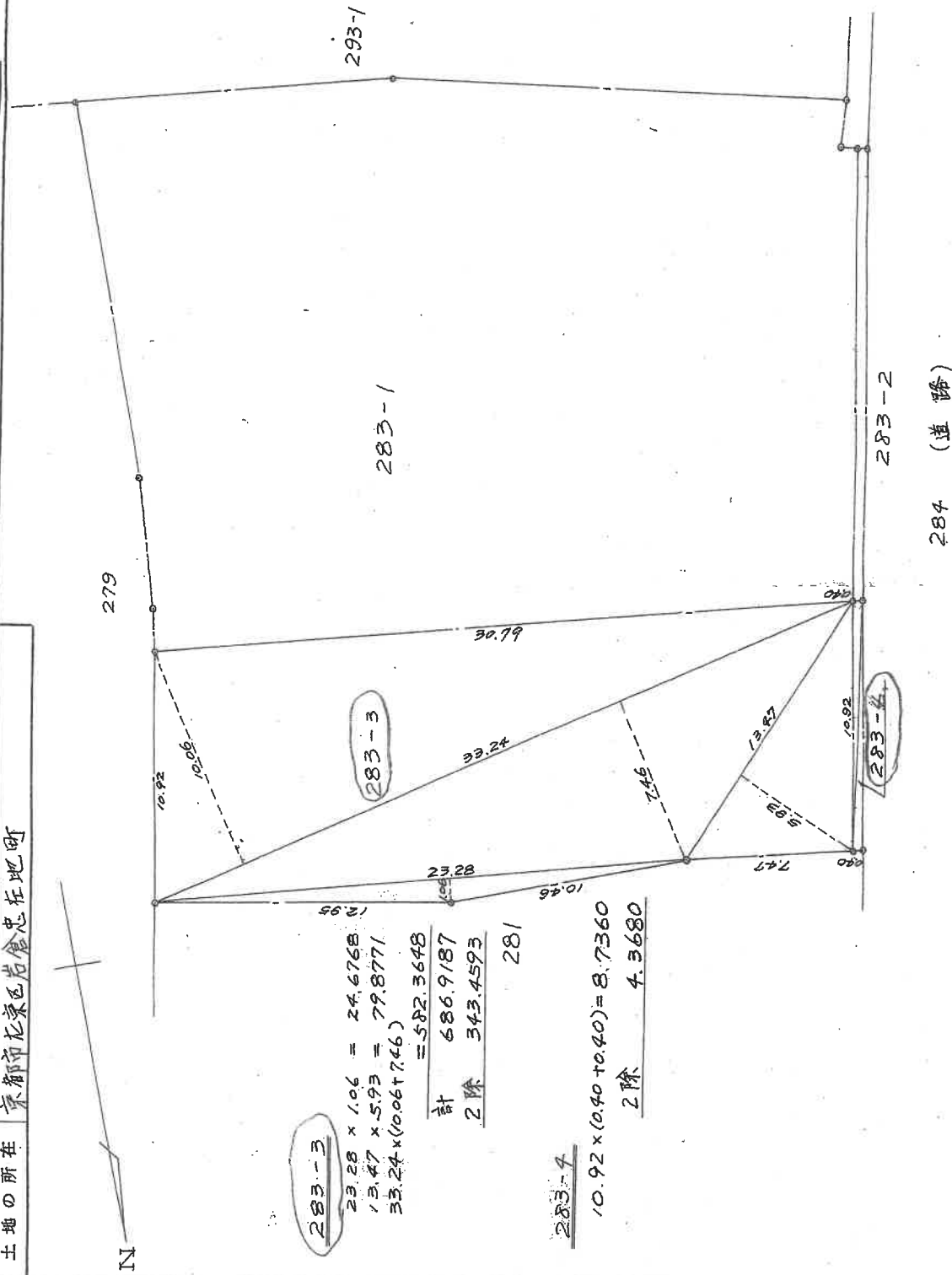
地積測量図

地番 283-3、283-4
土地の所在 京都市左京区岩倉忠在地町

作製年月日
昭和四十九年参月拾九日

作製者

申請人



(京都・大阪地方方法務局製図用紙)

縮尺 R 1/200 M

請求番号：16-6

登記年月日：昭和58年4月14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2月6日 京都地方方法務局

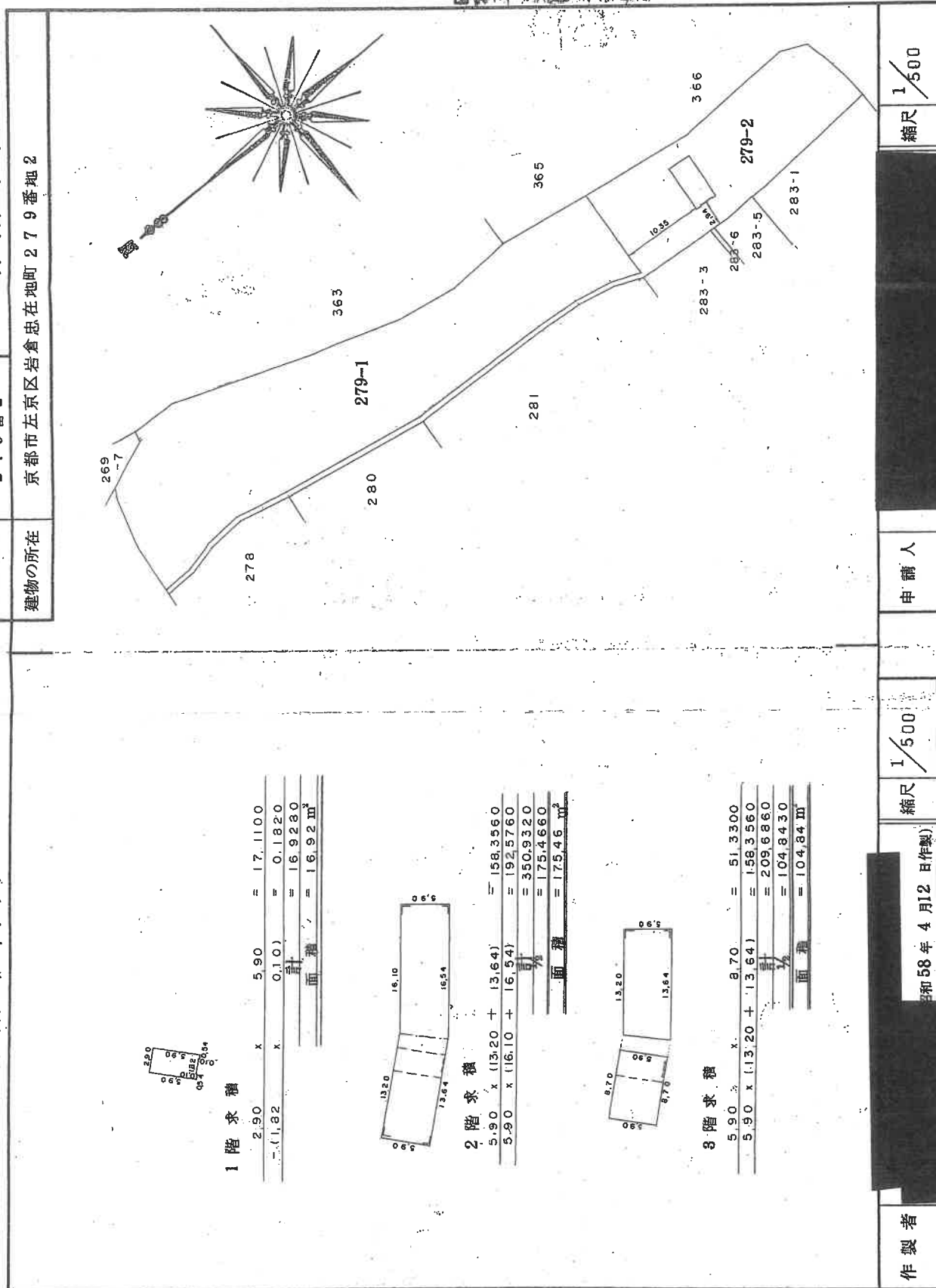
登記官

18

716783 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	279番2
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町279番地2



(日調連12)

A4判に縮小
(日調連)

昭和五十八年四月拾四日

請求番号：16-3

登記年月日：平成19年11月30日

令和7年2月6日 京都府地方裁務局

登記官

19

716786

建物図面
各階平面図

家屋番号 283番3

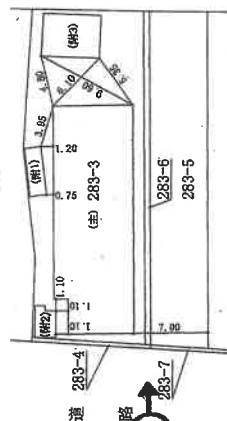
建物の所在 京都市左京区岩倉忠在地町283番地3

1/2



②

281



279-2

①

(写真撮影位置方向)

(背面)

作成者

19年11月30日 作成

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(京都土地家屋調査士会印)

請求番号：16-5 (1/2)

716787

建物図面
各階平面図

家屋番号 283番3

建物の所在 京都市左京区岩倉忠在地町283番地3

2/2

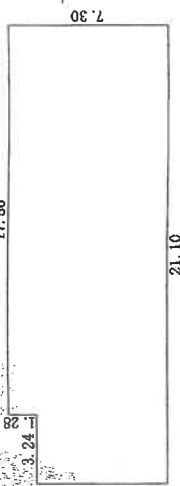
主たる建物

1階

求積表

$$\begin{aligned} 3.24 \times 6.02 &= 19.5048 \\ 17.86 \times 7.30 &= 130.3780 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} &149.8828 \\ \text{床面積} &149.88 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



附属建物符号1

求積表

$$\begin{aligned} 4.49 \times 1.51 &= 6.7799 \\ \text{合計} &6.7799 \\ \text{床面積} &6.77 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

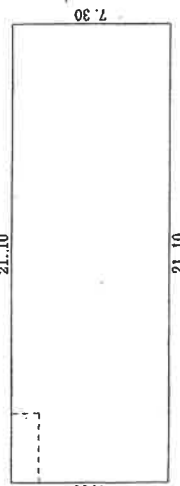


2階

求積表

$$\begin{aligned} 21.10 \times 7.30 &= 154.0300 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} &154.0300 \\ \text{床面積} &154.03 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



附属建物符号2

求積表

$$\begin{aligned} 2.40 \times 1.90 &= 4.5600 \\ 0.50 \times 0.90 &= 0.4500 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} &5.0100 \\ \text{床面積} &5.01 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



3階

求積表

$$\begin{aligned} 18.24 \times 7.30 &= 133.1520 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} &133.1520 \\ \text{床面積} &133.15 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

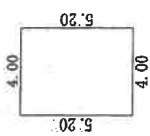


附属建物符号3

求積表

$$\begin{aligned} 4.00 \times 5.20 &= 20.8000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{合計} &20.8000 \\ \text{床面積} &20.80 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



(京観会)

作成者

19年 11月 12日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

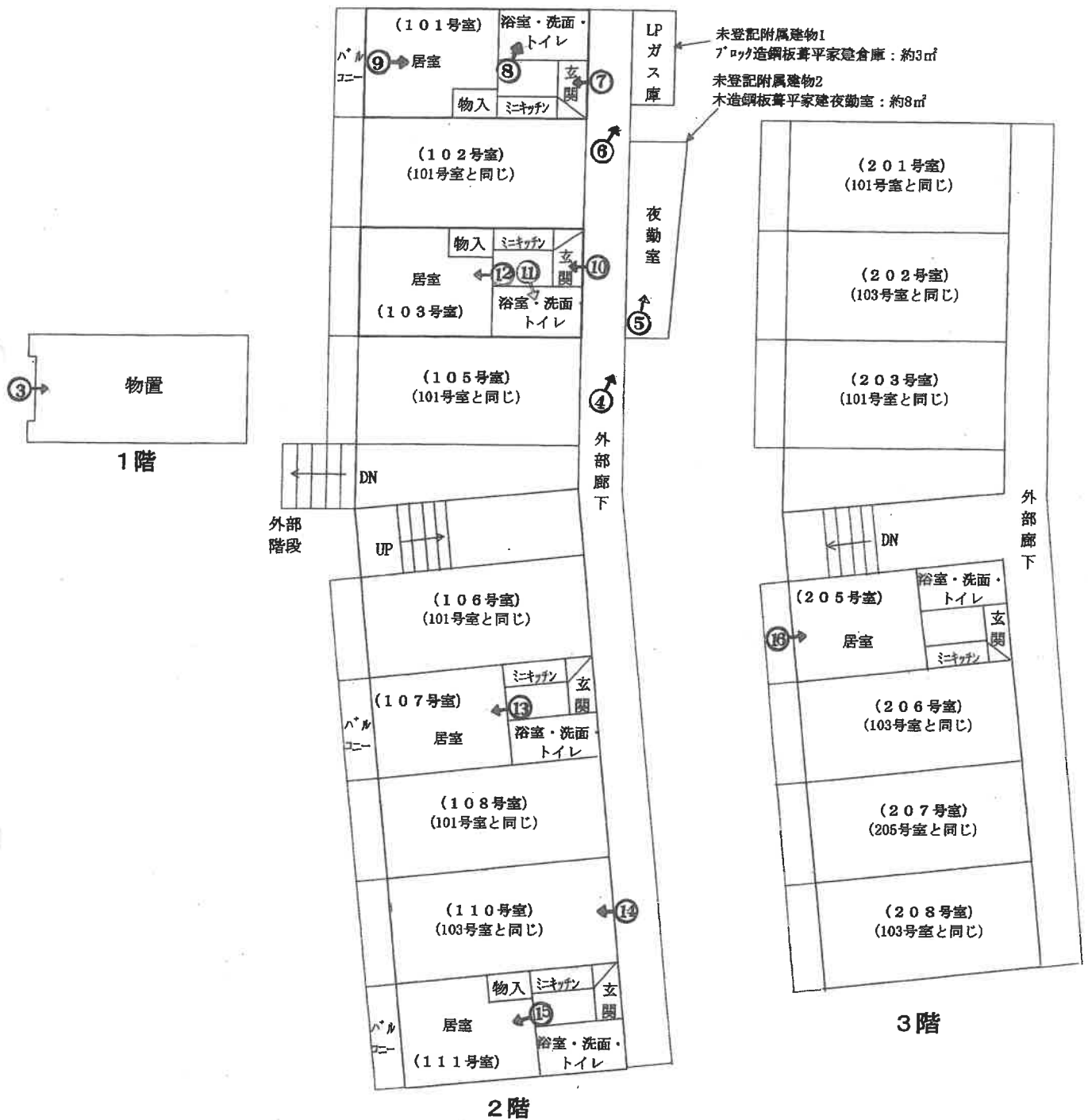
A4判に縮小

平成19年11月30日

(京都土地家屋調査士会館)

(2/2)

物件4建物見取図

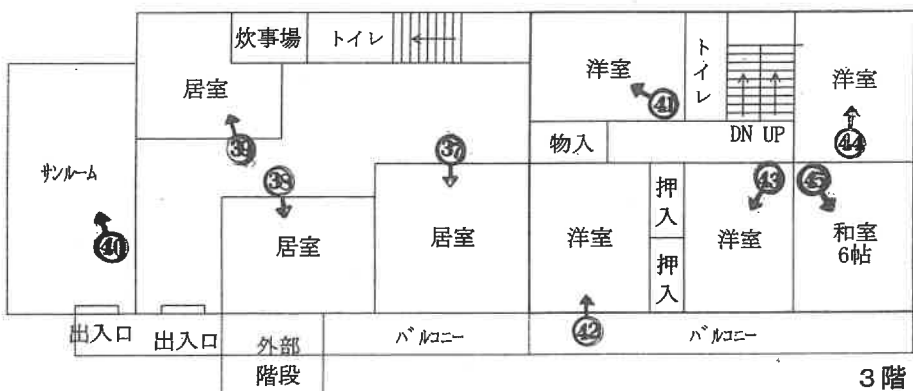
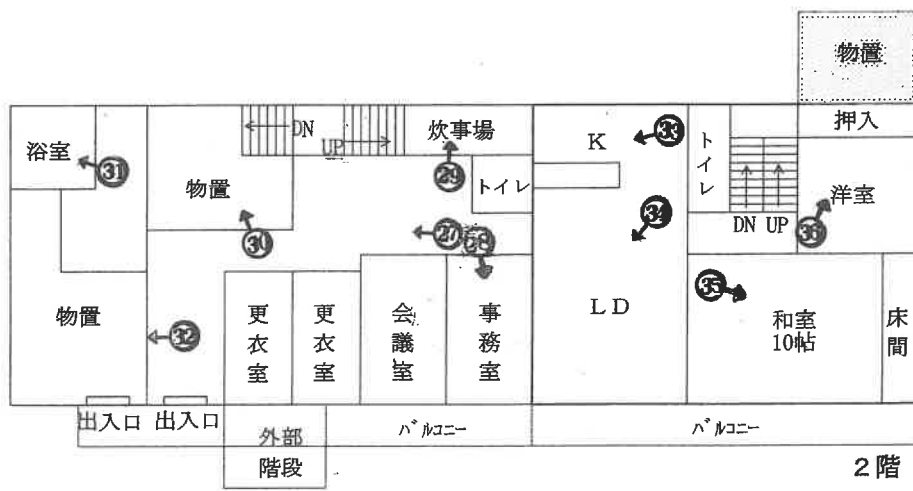
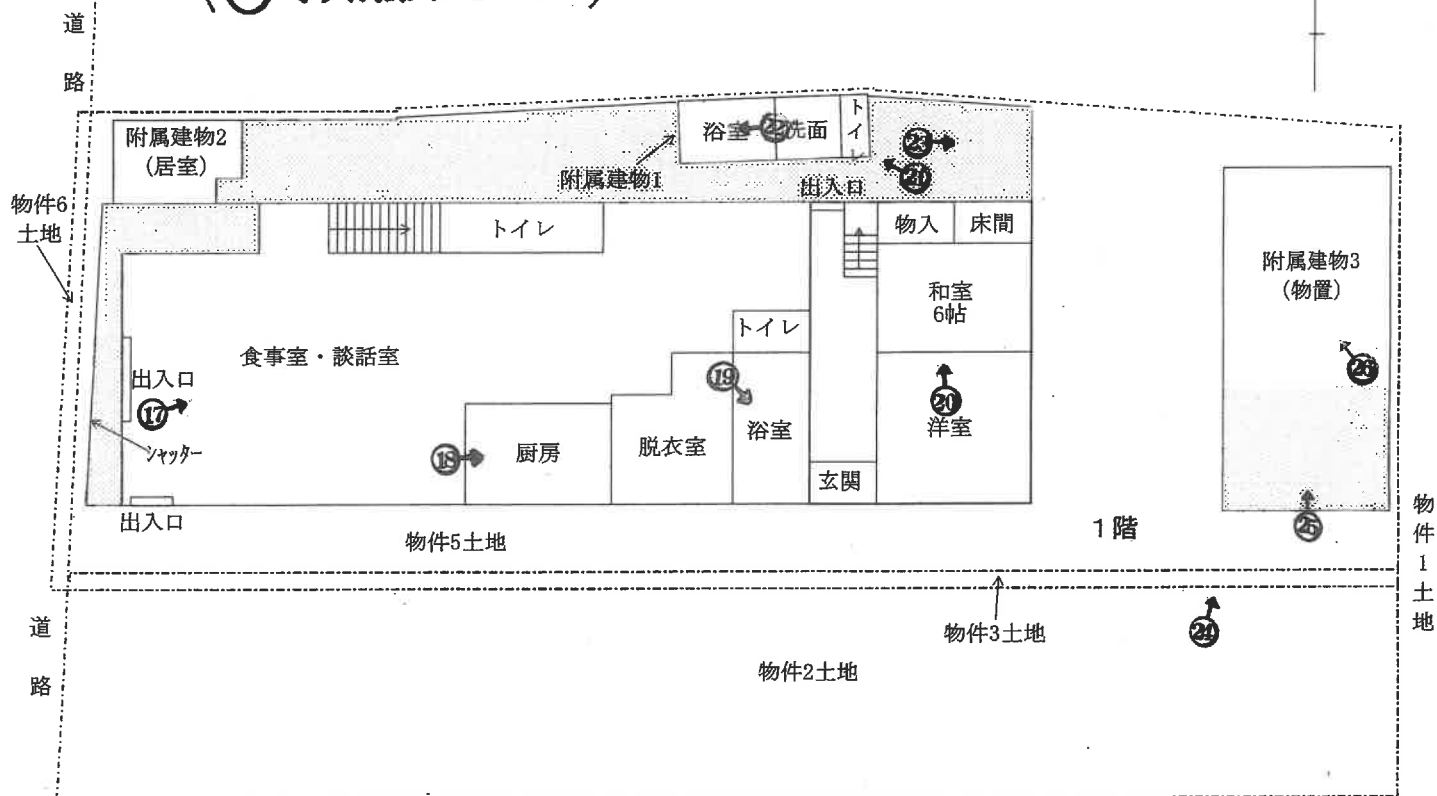


(写真撮影位置方向)

土地建物位置関係図

物件7建物見取図

(写真撮影位置方向)



増築部分：主建物 1 階約45㎡、同 2 階約6㎡、附属建物3約12㎡

物件7主である建物



1

物件7主である建物



2

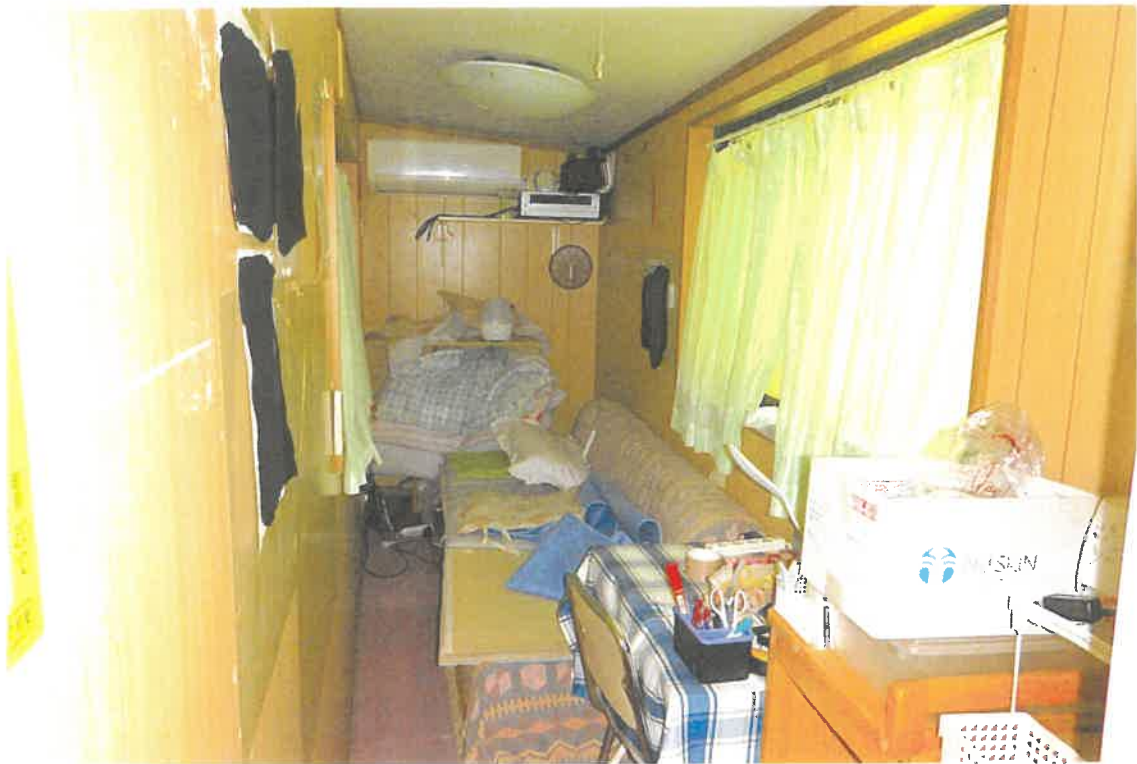


3



4

物件4未登記附属建物2



5



6

物件4未登記附属建物1



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19

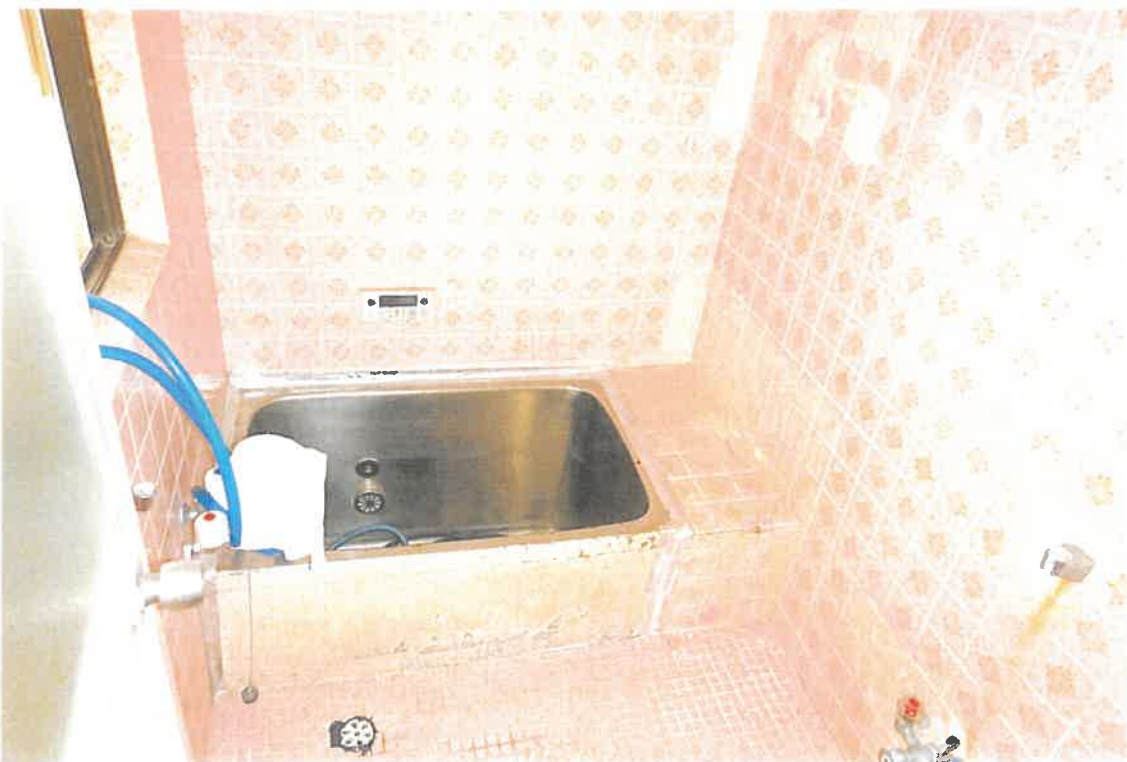


20

物件7附属建物1



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



43



44



45



46

物件7主である建物屋上

求 意 見 書

水 野 正 也 殿

令和 7年10月27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につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年 10月 31日

評価人

水野 正也



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 279番2
 地 目 宅地
 地 積 416.27平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番5
 地 目 宅地
 地 積 169.65平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番6
 地 目 宅地
 地 積 15.71平方メートル

共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 279番地2
 家屋 番号 279番2
 種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積 1階 16.92平方メートル
2階 175.46平方メートル
3階 104.84平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 ブロック造鋼板葺平家建

床 面 積 約3平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 夜勤室

構 造 木造鋼板葺平家建

床 面 積 約8平方メートル

所有者 株式会社長三郎

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番3

地 目 宅地

地 積 327.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 4. 36 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 283 番地 3

家屋 番号 283 番 3

種 類 デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき・陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 149. 88 平方メートル
2 階 154. 03 平方メートル
3 階 133. 15 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6. 77 平方メートル

符 号 2

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5. 01 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造ルーフィングぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 20.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分4分の1
共有者 C 持分4分の1



*11

(別紙)

物件番号	前回の売却基準価額 （円）	今回の売却基準価額 （円）	一括売却
1	29,970,000	20,980,000	0
2	12,220,000	8,550,000	0
3	1,130,000	790,000	0
4	9,630,000	6,740,000	0
5	23,600,000	16,520,000	0
6	10,000	10,000	0
7	10,750,000	7,530,000	0
1～7	87,310,000	61,120,000	一括
(備 考)			
前回の売却基準価額×(1－0.3)＝今回の売却基準価額(千円の位を四捨五入)			



令和 7 年 (ケ) 第 33 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 17 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一括価格			
金		87,310,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	29,970,000	円
物件2（土地）	金	12,220,000	円
物件3（土地）	金	1,130,000	円
物件4（建物）	金	9,630,000	円
物件5（土地）	金	23,600,000	円
物件6（土地）	金	10,000	円
物件7（建物）	金	10,750,000	円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～3及び物件5の内訳価格は物件4及び物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4及び物件7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。また、物件6の内訳価格は道路敷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 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	未登記附属建物2棟あり 1.ブロック造鋼板葺平家建倉庫約3㎡ 2.木造鋼板葺平家建夜勤室約8㎡

5	所在地 地地地	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所在地 地地地	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 (1階約45㎡、2階約6㎡、附属建物 3約12㎡増築あり) 1階 約 194.88 ㎡ 2階 約 160.03 ㎡ 3階 133.15 ㎡ 延床面積 約 488.06 ㎡ 附属建物3 約 32.80 ㎡
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 1～3、5～6)

位 置 ・ 交 通	叡山電鉄鞍馬線「 岩倉 」駅の 北 方 ・ 道路距離約 80 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)		
付 近 の 状 況	店舗、一般住宅、共同住宅等が混在する地域		
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 西側府道から25m以内 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 12 m 第1種高度地区 風致地区 第5種地域 (一部)土砂災害特別警戒区域、 近景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり	
		同 25m超	第1種低層住居専用地域
		40 %	60 %
		なし	なし
		10 m	高度地区
		風致地区	第3種地域
		(一部)土砂災害警戒区域	
		遠景デザイン保全区域	
		あり	
画 地 条 件	間口 約16.4 m、奥行約 42 mの 不整形地 (西側)		
接面道路の状況	西側幅員 約 6.6 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) (なお、物件(6)は当該道路敷の一部) 北側幅員 約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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、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、通常のコスト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	画地東端部は西側に比して高位になっており、物件4建物の2～3階部分の大半は当該地盤面上に建てられている。		

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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58年4月5日 新築 経 過 年 数 ： 約 42 年 経済的残存耐用年数 ： 約 13 年
仕 様	構 造 ： 鉄筋コンクリート造3階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： 化粧ボード等 床 ： クッションフロア等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 階段昇降機
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： 共同住宅 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 (内装に破損箇所がある)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認及び完了検査あり 2階部分と同地盤面に未登記附属建物が2棟が存する。 建築計画概要書によると、物件4建物の敷地は物件1～3土地、物件7建物の敷地は物件5土地となっているが、現況は、物件7建物居宅部分の玄関への出入りは、物件2, 3土地を通行する必要があり、物件6を除く土地・建物が一体的に利用されているものと認められる。

区 分	附属建物1 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	ブロック造鋼板葺平家建・倉庫 築年不明
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物2 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	木造鋼板葺平家建・夜勤室 築年不明
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

2-2 建物の概況及び利用状況 (物件 7)

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51年8月6日 新築 経 過 年 数 ： 約 49 年 経済的残存耐用年数 ： 約 6 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： ルーフィング葺・陸屋根 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、化粧板等 床 ： 畳、カーペット、リノリウム等 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： デイサービスセンター・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	建築確認は受けているが、完了検査はない。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・浴室・便所
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
区 分	附属建物 (符号2)
構 造 ・ 用 途 等	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建・デイサービスセンター
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
区 分	附属建物 (符号3)
構 造 ・ 用 途 等	木造ルーフィング葺平家建・物置
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

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1～3、物件5～6）

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	166,000	0.81	416.27	0.85	47,580,000
2	166,000	0.81	169.65	0.85	19,390,000
3	166,000	0.81	15.71	0.85	1,800,000
5	166,000	0.81	327.74	0.85	37,460,000
6	166,000	0.01	4.36	1	10,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都左京 -19

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/㎡)
 $150,000 \times 101/100 \times 100/105 \times 100/87 = 166,000$

◇ 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 角地 等 (1.05)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/98 \times 100/95 \times 100/95 = 100/87$

イ 個 別 格 差 : 物件1～3,5 形状 地勢 容積率 等 (0.81)
 物件6 道路敷 (0.01)

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4、7）

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
4	200,000	308.22	0.16	9,860,000
7	180,000	532.64	0.09	8,630,000
計				18,490,000

ウ 現価率

物件(4)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 42 年、経済的残存耐用年数 13 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 0.40)
 = 0.16

物件(7)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 49 年、経済的残存耐用年数 6 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 0.40)
 = 0.09

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	47,580,000	10%	敷地占有利益	4,760,000
2	19,390,000	10%	敷地占有利益	1,940,000
3	1,800,000	10%	敷地占有利益	180,000
5	37,460,000	10%	敷地占有利益	3,750,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	47,580,000	-4,760,000		100%	70%	29,970,000
2	19,390,000	-1,940,000		100%	70%	12,220,000
3	1,800,000	-180,000		100%	70%	1,130,000
4	9,860,000	+3,900,000	100%	100%	70%	9,630,000
5	37,460,000	-3,750,000		100%	70%	23,600,000
6	10,000			100%	70%	10,000
7	8,630,000	+6,730,000	100%	100%	70%	10,750,000
一 括 価 格 (合計)						87,310,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算： 物件4, 7の土地利用権価格については、物件1～3, 5の価格を物件4, 7延床面積比で配分した。

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (京都左京-19)
- 所 在 : 京都市左京区岩倉中町228番114
- 価 格 : 150,000 円/m²
- 位 置 : 叡山電鉄鞍馬線「岩倉」駅の北東方、道路距離約 550 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 197 m²
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 東方 5.5 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40 %、容積率 60 %)
高度地区
- 地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地):	27,150,300 円
物件2(土地):	11,065,000 円
物件3(土地):	1,024,600 円
物件4(建物):	16,176,200 円
物件5(土地):	21,376,100 円
物件6(土地):	284,300 円
物件7(建物):	7,956,100 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 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 279番2
 地 目 宅地
 地 積 416.27平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番5
 地 目 宅地
 地 積 169.65平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
 地 番 283番6
 地 目 宅地
 地 積 15.71平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分4分の1
 共有者 C 持分4分の1

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 279番地2
 家屋 番号 279番2
 種 類 共同住宅



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造スレート葺3階建

床 面 積 1階 16.92平方メートル
2階 175.46平方メートル
3階 104.84平方メートル

所有者 株式会社長三郎

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番3

地 目 宅地

地 積 327.74平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町

地 番 283番4

地 目 宅地

地 積 4.36平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 283番地3

家屋 番号 283番3

種 類 デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄骨造ルーフィングぶき・陸屋根3階建



物 件 目 録

床 面 積 1階 149.88平方メートル
 2階 154.03平方メートル
 3階 133.15平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴室・便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 6.77平方メートル

符 号 2

種 類 デイサービスセンター

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 5.01平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 木造ルーフィングぶき平家建

床 面 積 20.80平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分4分の1

共有者 C 持分4分の1



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示京都左京・19



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用