

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 8 年 2 月 18 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 3 月 5 日から 令和 8 年 3 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 19 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 4 月 3 日 午後 1 時 00 分 場 所 京都地方裁判所第 5 民事部
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 8 年 2 月 18 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）
1～5	45,020,000 36,016,000	一括	9,004,000	101,555	41,475
1	6,490,000				
2	9,650,000				
3	2,490,000				
4	15,420,000				
5	10,970,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市北区紫野上門前町

地 番 23番

地 目 宅地

地 積 99.17平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川

2 所 在 京都市北区紫野上門前町

地 番 23番1

地 目 宅地

地 積 147.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区紫野上門前町

地 番 23番2

地 目 宅地

地 積 16.89平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地

家屋 番号 158番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	店舗・事務所
床 面 積	1 階 約 9 8 . 4 2 平方メートル 2 階 約 5 5 . 9 7 平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3 . 3 0 平方メートル

(現況)

不存在

符 号	2
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	2 8 . 9 9 平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産

5 所 在 京都市北区紫野上門前町 2 3 番地

家屋 番号	2 3 番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.72平方メートル
	2階	51.06平方メートル

(現況)

種 類	店 舗
-----	-----

床 面 積	1階	約60.74平方メートル
	2階	51.06平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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1～5】

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1～5】

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5】

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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号158番3）の登記が存在する。

《 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 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川

2 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 147.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 16.89平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地
家屋 番号 158番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル



物 件 目 録

(現況)

種 類	店舗・事務所
床 面 積	1階 約98.42平方メートル 2階 約55.97平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30平方メートル

(現況)

不存在

符 号	2
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	28.99平方メートル

(現況)

不存在

所有者 亡A相続財産

5 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地

家屋 番号 23番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	54.72平方メートル
	2階	51.06平方メートル

(現況)

種	類	店舗
---	---	----

床 面 積	1階	約60.74平方メートル
	2階	51.06平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川



令和7年(ケ)第144号
(物件1～5)
令和7年10月 2日受理
令和7年11月 12日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川

2 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 147.50平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

3 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 16.89平方メートル

所有者 亡 A 相続財産

4 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地
家屋 番号 158番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル



物件目録

(附属建物)

符 号	1
種 類	便所
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	3.30平方メートル
符 号	2
種 類	工場
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	28.99平方メートル
所有者 亡	A 相続財産

5 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地

家屋 番号 23番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.72平方メートル
2階 51.06平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川



3 ページ

4 ページ

(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 ■物件5建物所有者 (破産管財人)	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人 (■破産管財人 (占有者) 兼亡A相続財産特別代理人 (所有者)) ■提示文書 (回答書) の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権	
占有開始時期		■不明	
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

その他の事項

- 1 玄関付近の表札及び屋根灯籠様の看板に「京西陣古川」の表示がある。
- 2 物件4建物と物件5建物は登記上は別々の建物であるが、増改築等によって玄関を一つにするなど一戸の建物となっている。
- 3 物件1～3土地
 - (1) 物件1～3土地は地積測量図が存在しないため、実測面積と登記面積とが異なる可能性がある。物件1～3土地の境界は不明である。
 - (2) 物件1、3土地は一体として物件5建物の敷地として利用されている。
 - (3) 物件2土地は物件4建物の敷地として利用されている。
 - (4) 物件1及び2土地は北側で建築基準法上の道路(市道)に接している。
 - (5) 物件2土地の北東角付近に境界標が設置されているが、地積測量図が存在しないため、境界標の対象土地が不明である。
 - (6) 物件1土地を所在とする目的外建物(家屋番号158番3、木造瓦葺平家建)の登記があるが、物件1～3土地に該当する目的外建物は存在しない。
破産管財人及び京都市固定資産税課の聴取によると、当該目的外建物は過去に取り壊されているとのことであり、現地調査においても同建物を確認することはできなかった。
- 4 物件4及び5建物
 - (1) 物件4建物と物件5建物は、各建物の1階及び2階の廊下から建物間を行き来できる構造になっている。
物件5建物には玄関はなく、風呂及びキッチンも存在しない。
 - (2) 物件4建物及び物件5建物はそれぞれ増改築等がされており、物件4建物の各附属建物は現存しなかった。なお、増改築等についての詳細は不明である。
 - (3) 本年6月末まで物件4建物及び物件5建物は京西陣古川の店舗・事務所として利用されていたが、現在破産手続中である。
商品等は存在せず、事務関連の動産類のみが多数残置されていた。
 - (4) 各建物に備え付けの風呂、トイレ及びキッチン等は、通常どおり使用できるかは不明である。
 - (5) 物件5建物の屋根と西側隣家の屋根が繋がっている。

(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
■破産管財人	1 物件5建物は当職が管理しています。 2 上記建物は空家です。他の誰にも貸していません。 3 上記建物は本年6月末まで京西陣古川のオフィスとして使用しており、その後、破産手続のため当職が使用していました。換価については終了しています。 残置物については11月あるいは12月中に撤去を行う見込みです。 4 物件1土地を所在とする目的外建物（家屋番号158番3、木造瓦葺平家建）について、京西陣古川の元専務に確認したところ、同建物は随分前に取り壊されているとのことでした。 同建物の登記上の所有者は母方の姓であり、同建物は物件1土地の南西付近にあったと聞いているとのことでした。
■亡A相続財産特別代理人	1 物件4建物は当職が管理しています。 2 上記建物は空家です。他の誰にも貸していません。

執行官の意見
1 本件各物件の状況は、公図、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 物件4建物及び物件5建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、各建物所有者が店舗・事務所（空家）又は店舗（空家）として使用し、占有していることが認められる。 3 京西陣古川が物件3土地を使用することについて、同土地所有者Aの合意の有無については不明であるが、Aは京西陣古川の元代表者であり、使用についての特段の合意はなかったものと思われる。よって、京西陣古川の物件3土地の占有権原は使用借権であると認定した。 4 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページないし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10月3日	当庁	ライフライン調査
7年10月6日	当庁	所有者破産管財人兼特別代理人宛照会書送付
7年10月3日 15:35 - 15:50	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、使用者宛照会書投函
7年10月20日 14:15 - 15:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
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7年10月20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、所有者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



紫野上門前町

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。

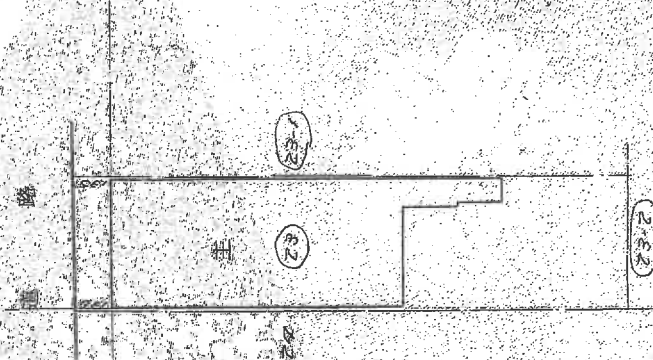
(1/2)

登記年月日：昭和52年4月19日

412979

建物図面
各階平面図

家屋番号	23
電物の所在	京都市北区桑野上門前町23



23-1

23-2

23-2

作製年月日
昭和五十二年四月五日



A4判に縮小

1階 10.75 x 4.75 = 51.0625㎡
2.04 x 4.75 = 9.695㎡
1.80 x 4.75 = 8.55㎡

2階 10.75 x 4.75 = 51.0625㎡

縮尺 1/200

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
令和7年8月21日 京都市地方裁量官

京都市

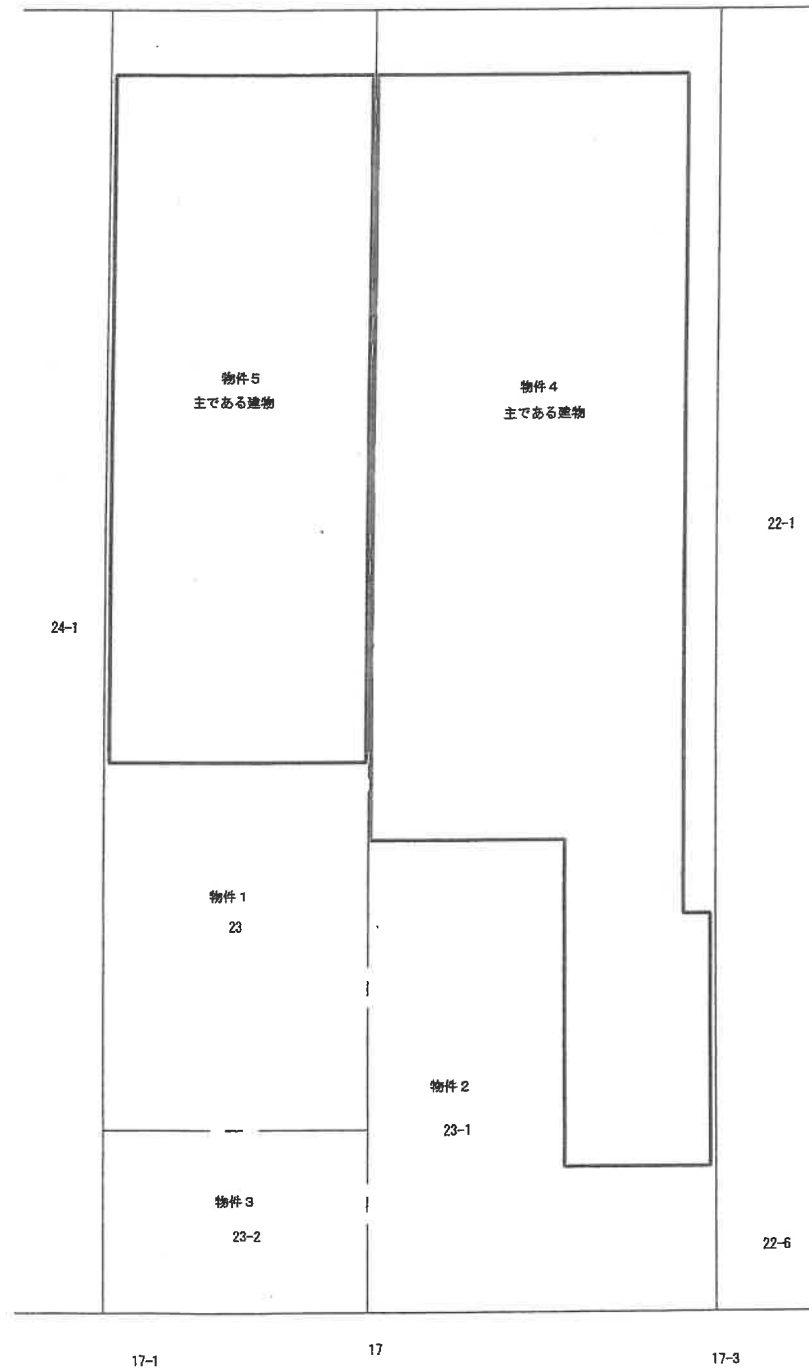
10ページ

(写真撮影位置方向 )

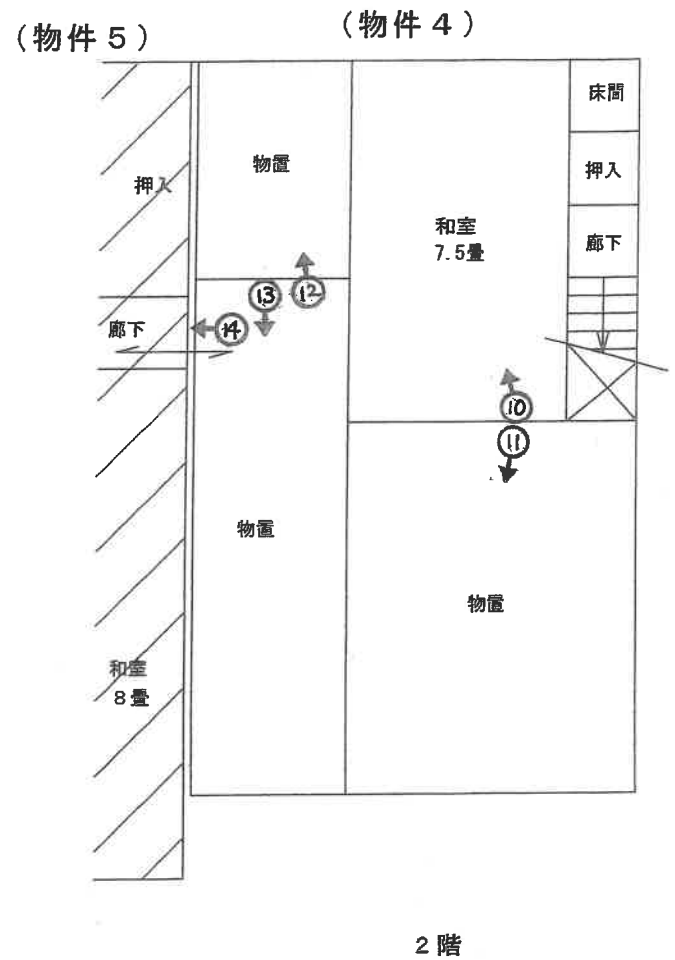
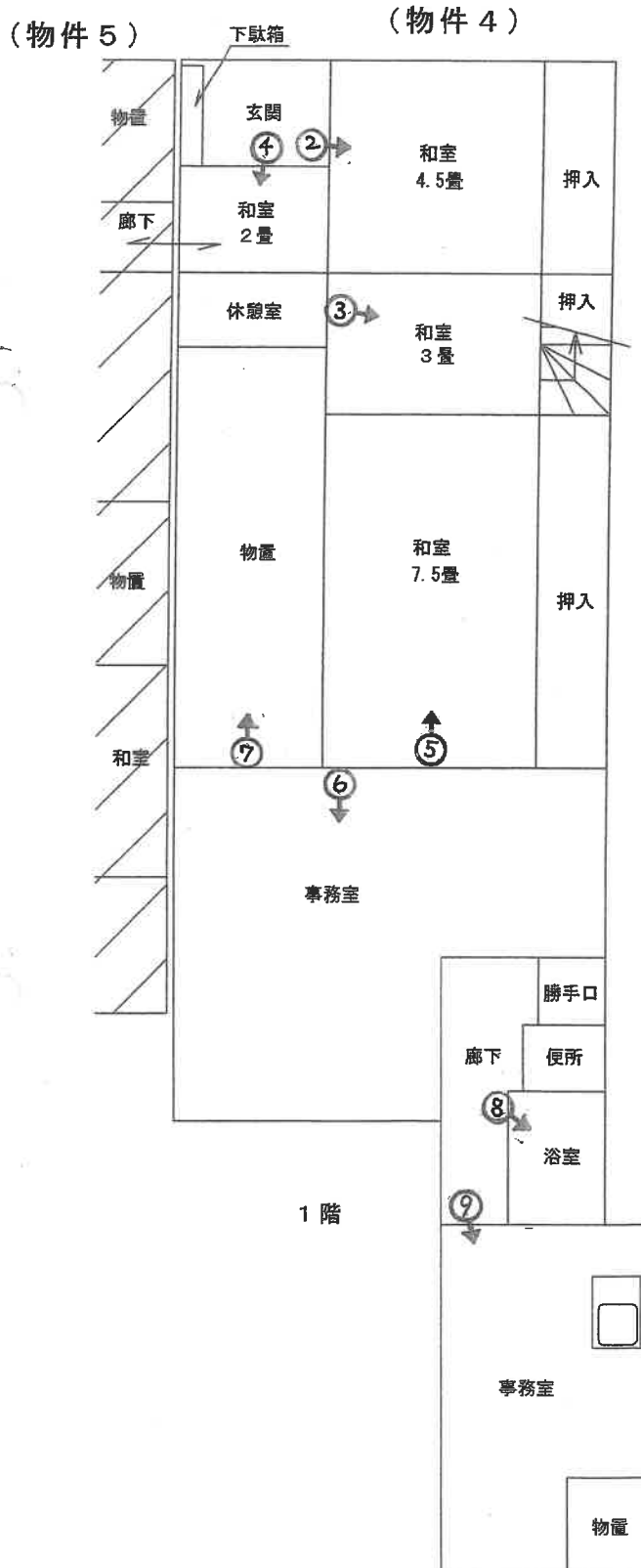
土地建物位置関係図



市道



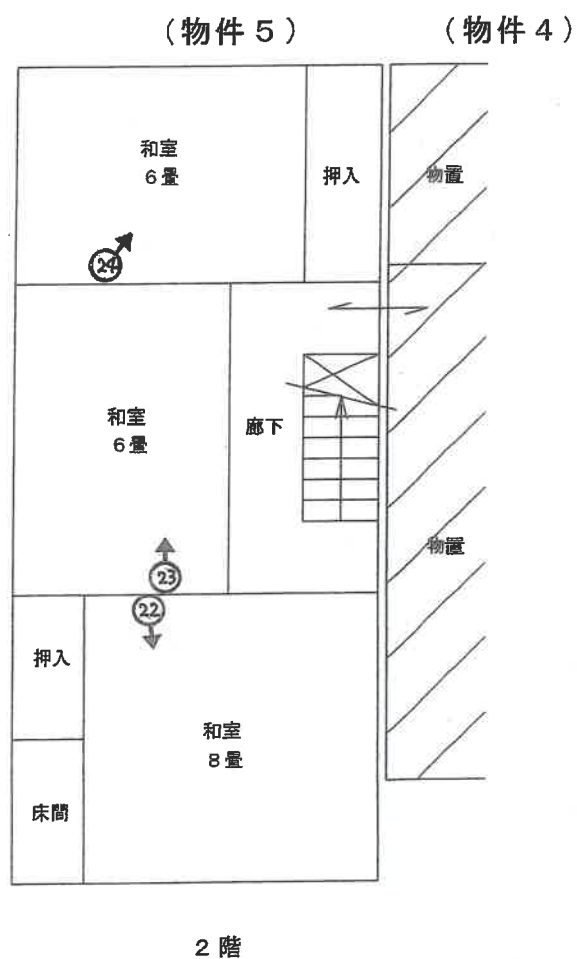
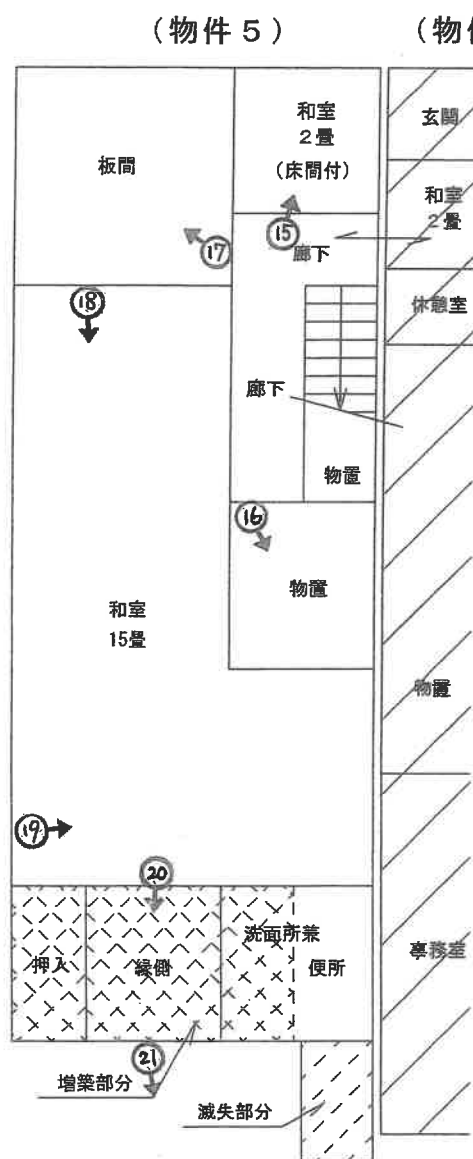
建物見取図 (写真撮影位置方向) (物件 4)



建物見取図

(物件 5)

(写真撮影位置方向↑)





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

令和 7 年 （ ケ ） 第 144 号

令和 7 年 10 月 20 日 現地調査
令和 7 年 10 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

藤 原 陽

第1 評価額

一 括 価 格			
金		45,020,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	6,490,000	円
物件2（土地）	金	9,650,000	円
物件3（土地）	金	2,490,000	円
物件4（建物）	金	15,420,000	円
物件5（建物）	金	10,970,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格で、物件2の内訳価格は物件4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、5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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「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」	店舗・事務所 (増築部分不明) 1階 約 98.42 m² 2階 約 55.97 m² 延床面積 約 154.39 m²
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	店舗 (1階増築約7.54m²、滅失約1.52m²あり) 1階 約 60.74 m² 2階 約 51.06 m² 延床面積 約 111.80 m²

番号	特 記 事 項
	・実際の土地面積は登記地積と異なる可能性があるが、境界不明のため明確に確認出来なかった。なお、真の土地面積については隣接土地所有者立会の下、専門家による調査が必要である。評価においては、登記地積を採用する。 ・物件1～物件3の土地の境界は明確に確認出来なかった。 ・登記上、対象物件上に家屋番号158番3の目的外建物が存在しているが、債務者兼所有者の破産管財人、京都市固定資産税課の聴聞によると家屋番号158番3の建物は過去に取り壊されているとのことであり、現地調査においても確認出来なかった。よって、当該建物は現存しないと判断した。 ・物件5(建物)の敷地は、物件1、3(土地)、物件4(建物)の敷地は、物件2(土地)であると判断した。 ・物件4は増築等がなされているが、詳細不明であった。また、附属建物 符号1、符号2は現地調査の結果、現存しなかった。 ・物件5は増築、滅失等がなされている。 ・物件4、物件5の種類は現地調査により判断した。

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	京都市市営地下鉄烏丸線「北大路」駅の西方・道路距離約 1.3 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅に店舗等もみられる古くからの住宅地域	
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 第1種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第2種高度地区 山並み背景型 建造物修景地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 西陣特別工業地区 屋外広告物第3種地域
画 地 条 件	間口 約11.6 m、奥行約 22.5 mの 長方形地 土地建物位置関係図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 5.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
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	・P3特記事項のとおり。	

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）： 不明 経 過 年 数 ： 約 97 年 以上 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。 注)昭和3年には存在していたものと思われる。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： 板等 天 井 ： 板等 床 ： 畳、板等 設 備 ： 電気、ガス、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： 店舗・事務所 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4(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。 ・物件4(建物)及び物件5の合計床面積と登記地積との関係から建蔽率を超過している。 ・2階の南側の物置は天井高1.5mより低い部分が存在する。 ・空家であり、設備等が利用可能か否か不明であった。 ・上記以外はP3特記事項のとおり。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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）： 不明 経 過 年 数 ： 約 49 年 以上 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。 注)昭和52年には存在していたものと思われる。
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： 板等 天 井 ： 板等 床 ： 畳、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： 店舗 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5(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。 ・物件4(建物)及び物件5の合計床面積と登記地積との関係から建蔽率を超過している。 ・空家であり、設備等が利用可能か否か不明であった。 ・上記以外はP3特記事項のとおり。

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）

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	251,000	0.98	99.17	0.95	23,170,000
2	251,000	0.98	147.50	0.95	34,470,000
3	251,000	0.98	16.89	0.95	3,950,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -1

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/㎡)
 $335,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/136 = 251,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/135 \times 100/100 = 100/136$

イ 個別格差 : 方位、境界不明等 (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4、5）

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	175,000	154.39	0.05	1,350,000
5	175,000	111.80	0.07	1,370,000

ウ 現価率

【物件4】

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 0.05 と査定する。

【物件5】

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 0.07 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、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	23,170,000	60%	法定地上権	13,900,000
2	34,470,000	60%	法定地上権	20,680,000
3	3,950,000	10%	使用借権	400,000

イ 土地利用権等割合： 物件1及び物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定し物件3の土地利用権等を使用借権と判定し、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	23,170,000	-13,900,000		100%	70%	6,490,000
2	34,470,000	-20,680,000		100%	70%	9,650,000
3	3,950,000	-400,000		100%	70%	2,490,000
4	1,350,000	+20,680,000	100%	100%	70%	15,420,000
5	1,370,000	+14,300,000	100%	100%	70%	10,970,000
一 括 価 格 (合計)						45,020,000

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 (京都北-1)
所 在 : 京都市北区紫野石龍町29番7
価 格 : 335,000 円/㎡
位 置 : 京都市市営地下鉄烏丸線「北大路」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 : 127 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 5.3 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 : 中小規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 14,225,300 円
物件2(土地): 22,782,500 円
物件3(土地): 2,422,700 円
物件4(建物): 146,500 円
物件5(建物): 535,800 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 99.17平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川

2 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番1
地 目 宅地
地 積 147.50平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区紫野上門前町
地 番 23番2
地 目 宅地
地 積 16.89平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地
家屋 番号 158番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 30.08平方メートル
2階 30.08平方メートル



物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3.30平方メートル

符 号 2

種 類 工場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 28.99平方メートル

所有者 亡A相続財産

5 所 在 京都市北区紫野上門前町 23番地

家屋 番号 23番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.72平方メートル
2階 51.06平方メートル

所有者 株式会社京西陣古川



