

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

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

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となることがあります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部「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 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 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, 2	28, 390, 000 22, 712, 000	一括	5, 678, 000	108, 634	37, 475
1	9, 790, 000				
2	18, 600, 000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目
 地 番 13番2
 地 目 宅地
 地 積 284.98平方メートル

- 2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 13番地2
 家屋 番号 13番2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 98.14平方メートル
 2階 45.12平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 18.88平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造鋼板葺平家建
 床 面 積 約3平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 8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 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目
地 番 13番2
地 目 宅地
地 積 284.98平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 13番地2
家屋 番号 13番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 98.14平方メートル
2階 45.12平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 18.88平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造鋼板葺平家建
床 面 積 約3平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 140 号
(物件 1、2)
令和 7 年 9 月 10 日受理
令和 7 年 11 月 13 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 | 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 | | |
| | 地 番 | 13 番 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 284.98 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 13 番地 2 | | |
| | 家屋 番号 | 13 番 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 98.14 平方メートル | |
| | | 2 階 | 45.12 平方メートル | |
| | (附属建物) | | | |
| | 符 号 | 1 | | |
| | 種 類 | 車庫 | | |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 | | |
| | 床 面 積 | 18.88 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(☐ 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:物置 構造:木造鋼板葺平家建 床面積:約3㎡			
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 居宅・車庫・物置 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

そ の 他 の 事 項

1 本件土地

- (1) 本件土地は西側及び東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 本件建物の附属建物符号1の車庫（以下「車庫」という。）は西側市道と等高に接しているが、本件土地の地盤面は西側市道より約2m高くなっており（車庫の屋根の上も本件土地の地盤面の一部になっている。）、本件建物に出入りするためには敷地内の階段を利用する必要がある。
- (3) 本件土地は東側市道に高く接しており、また、本件土地東端付近には植え込みがあるため、東側市道から本件土地への出入りは困難である。
- (4) 本件土地北西角付近及び南西角付近にコンクリート杭が設置されている。
南西角付近のコンクリート杭を基準とすると、南側隣地（13番3）の植え込みの一部が本件土地に越境しているように見えるが、詳細は不明である。
- (5) 本件土地北西角付近に電柱が存在する。
- (6) 本件土地北側には下屋が設置されており、物置として使用されている。

2 本件建物

- (1) 本件建物には車庫の外、主である建物の北側に未登記附属建物である物置が存在する。
- (2) 主である建物内で犬が4匹飼育されており、やや臭気を感じた。
- (3) 車庫は屋根があるため、止められる自動車に制限がある。

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	1 本件建物に住んでいます。本件建物を誰にも貸していません。 2 本件建物を平成29年にリフォームしてから入居しました。 3 未登記附属建物の物置は本件建物を購入したときからありました。 4 本件土地南西角付近のコンクリート杭と南側隣地の植え込みのとの関係は分かりません。 5 北西角付近の電柱は関西電力送配電株式会社の電柱で、2、3年に一度敷地の使用料が支払われています。 6 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置していません。 7 主である建物の1階で犬を4匹飼育しています。 8 主である建物の配水管が詰まっており、1階のアイランドキッチンの流しから排水ができず、もう一つのキッチンの流しからもゆっくりとしか排水できません。配水管の点検口が無いらしく、修理するには800万円くらいかかると業者に言われました。 9 主である建物の1階LDに床暖房はありますが、故障しています。 10 屋根裏で雨漏りしており、応急処置はしてもらいましたが、屋根が傷んでいるので、修理する必要があると瓦屋に言われました。 11 未登記附属建物の物置の東側にある電気温水器は故障したので、主である建物にガス給湯器を設置しました。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

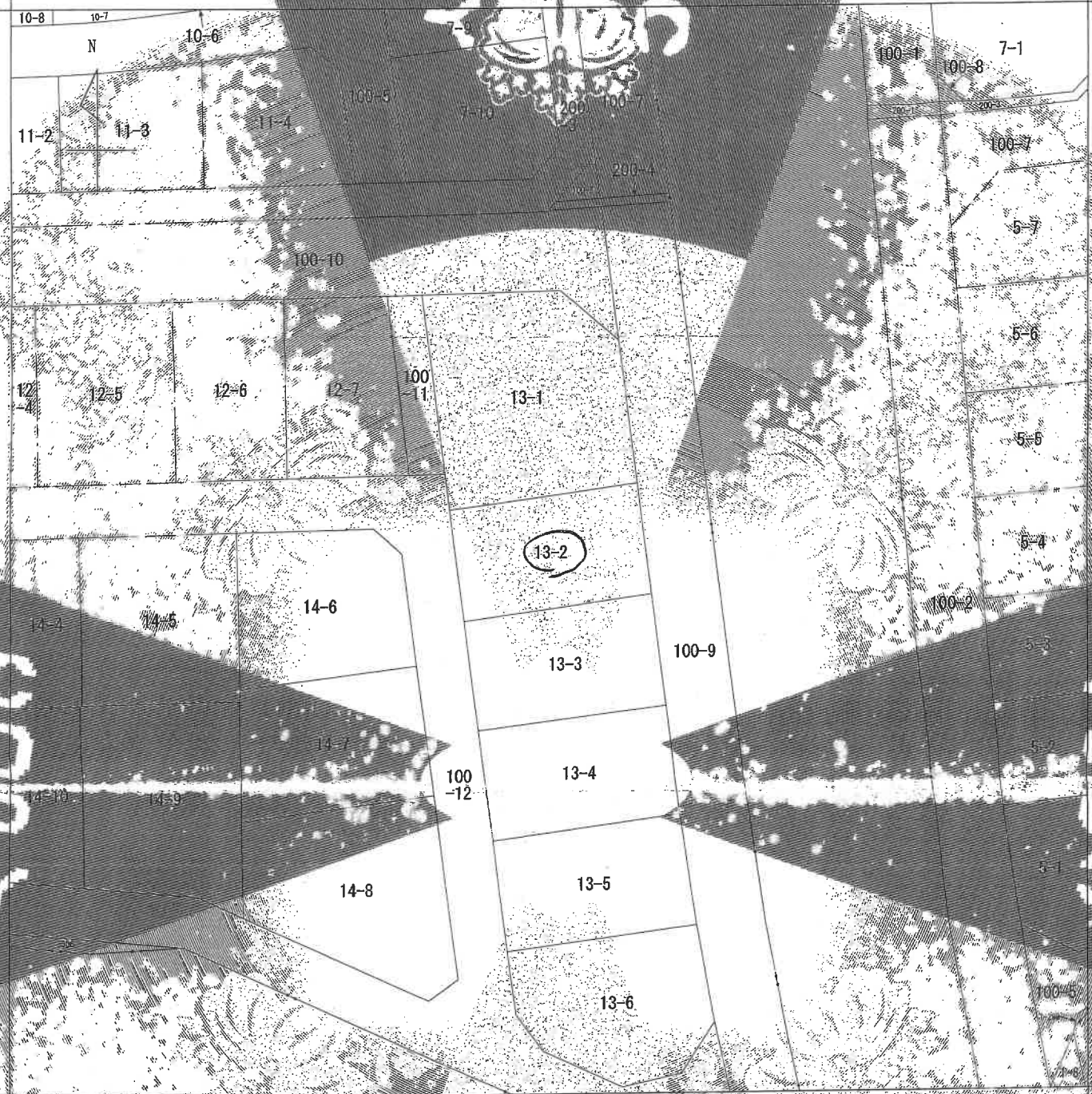
- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であった。
- 3 所有者が本件建物を居宅・車庫・物置として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(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 9月17日 (水) 13:30-13:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 9月17日 (水) : - :	当庁	ライフライン調査
7年 9月26日 (金) : - :	当庁	所有者宛照会書送付
7年10月 6日 (月) 16:00-16: 5	当庁	所有者と電話での打合せ
7年10月30日 (木) : - :	当庁	所有者宛事務連絡文書送付
7年11月 8日 (土) 14:20-15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談
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。		

(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。



A 大枝北谷掛町六丁目

請求 番号	所 在 京都市西京区大枝北谷掛町六丁目			地 番 13番2	
出力 縮小	1/500	精度 図面	座標系 番号又は 記号	分類 地区に準ずる図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和61年3月31日			備考 年月日 備考	備考

これは地図に準ずる図面に記録された内容を証明した書面である。

令和7年8月19日
京都地方方法務局登記出張所

地図整理番号：M20859

(1/1)

5ページ

登記年月日：昭和61年3月31日

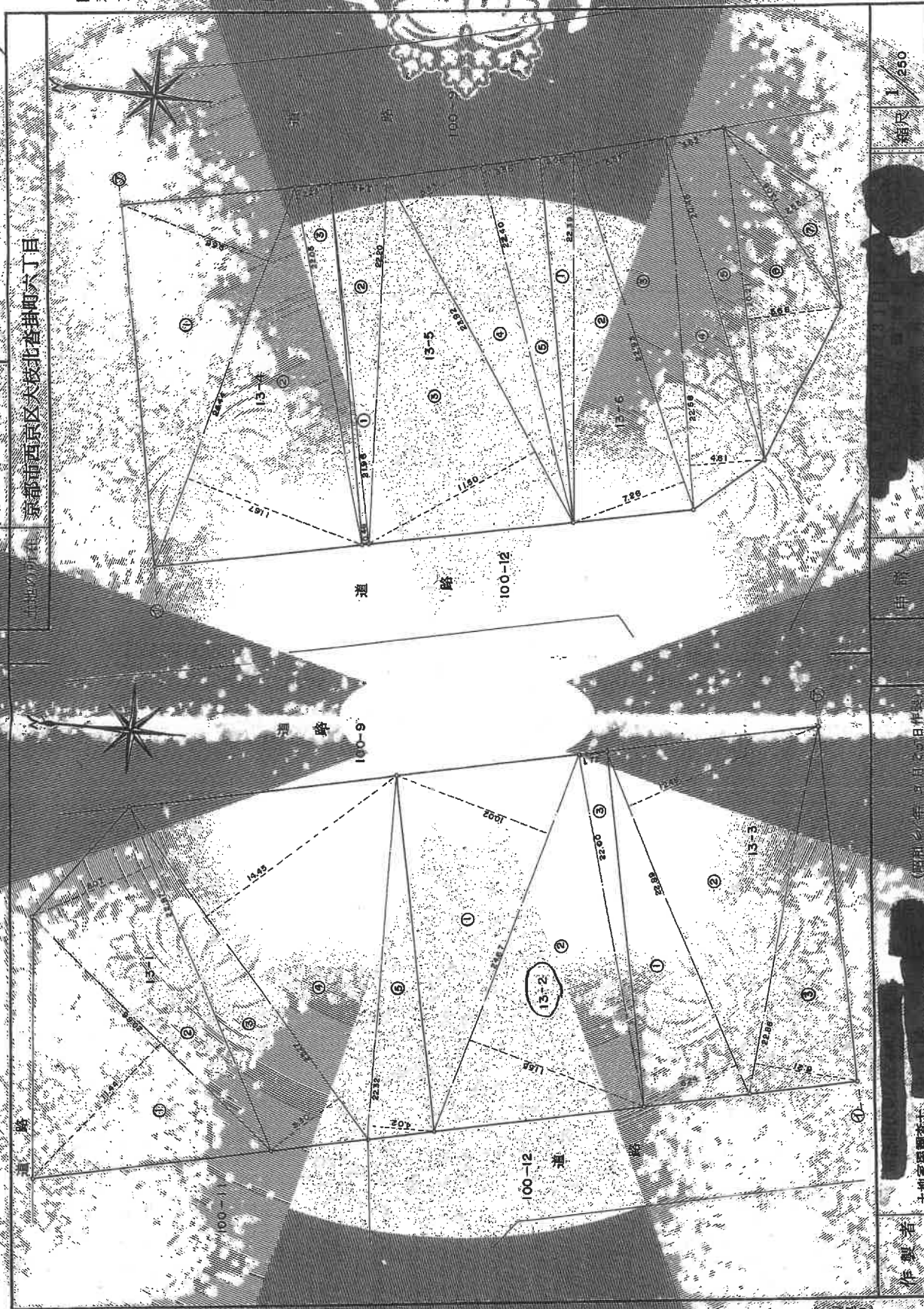
2106540

地番 53-10-13-5

2106540

地積測量図(1/2)

京都市西京区大枝北番掛阿六丁目



作業者

土地家産調査士

(昭和61年3月25日作成)

縮尺

1/250

これは図面に記載され、登記簿に記録されたものである。
令和7年8月19日 京都地方法務局登記部

登記年月日：昭和61年8月19日

2106541

これは図面に記載されて、
令和7年8月19日
京都府地務局登記部

前3

地番 13-5-5

地積測量図(2/2)

土地の所在 京都市西京区大枝北番掛町六丁目

三斜求積表

13-5			13-1		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	21.96	0.46	1	20.66	11.44
2	22.20	3.49	2	22.87	8.07
3	23.92	11.50	3	25.27	5.30
4	23.92	5.33	4	25.27	14.45
5	22.40	3.66	5	22.32	4.02
	合計	572.1372		合計	1009.4202
	面積	286.0686		面積	504.7604
	地積			地積	504.36㎡

13-6			13-2		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	22.39	2.06	1	24.67	10.02
2	22.93	7.26	2	24.67	11.55
3	22.93	5.67	3	22.00	1.72
4	22.58	4.61			
5	20.46	3.62			
6	20.21	5.68			
7	13.08	2.65			
	合計	670.2221		合計	569.9719
	面積	335.1105		面積	284.98595
	地積	335.11㎡		地積	284.98㎡

總合計 1981.2135

13-7			13-4		
地番 符号	底辺	高さ	地番 符号	底辺	高さ
1	24.44	9.66	1	24.44	9.66
2	24.44	11.67	2	24.44	11.67
3	22.05	2.23	3	22.05	2.23
	合計	570.4767		合計	570.4767
	面積	285.23835		面積	285.23㎡

(注) 図面 2/2

作成者 土地家屋調査士 (昭和61年 7月 26日 作成)

主 土地家屋調査士 (日本土地家屋調査士会 55555号)

作 製 者

縮尺 1/

A4判に縮小 (日知製)

登記年月日：昭和62年3月26日

これは図面に記録された内容を証明する旨であり、
令和7年8月19日 京都府建築関係行政機関

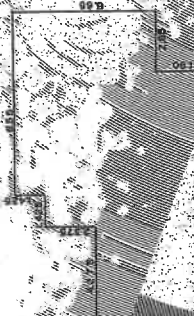
218-274 各階平面図

家屋番号
13番2

建築物の所在地
京都市西京区大塚北菅町六丁目13番2

建築物各階平面図

主 1 階



床面積

主 1 階

8.55 X 6.65 = 56.8575㎡
14.25 X 5.225 = 74.4625㎡
7.125 X 1.90 = 13.5375㎡
4.275 X 4.75 = 20.30625㎡
98.146875㎡
98.14㎡

2 階



2 階

8.55 X 3.80 = 32.4900㎡
5.70 X 1.90 = 10.8300㎡
0.95 X 1.90 = 1.8050㎡
45.1250㎡
45.12㎡

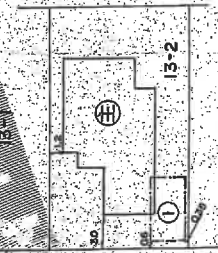
付 1



付 1

5.90 X 3.20 = 18.8800㎡
18.88㎡

①



(♂ 写真撮影位置方向)

作製者

土地調査士
家屋

京都市西京区大塚北菅町六丁目13番2
(旧大塚家屋調査士会連合会印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

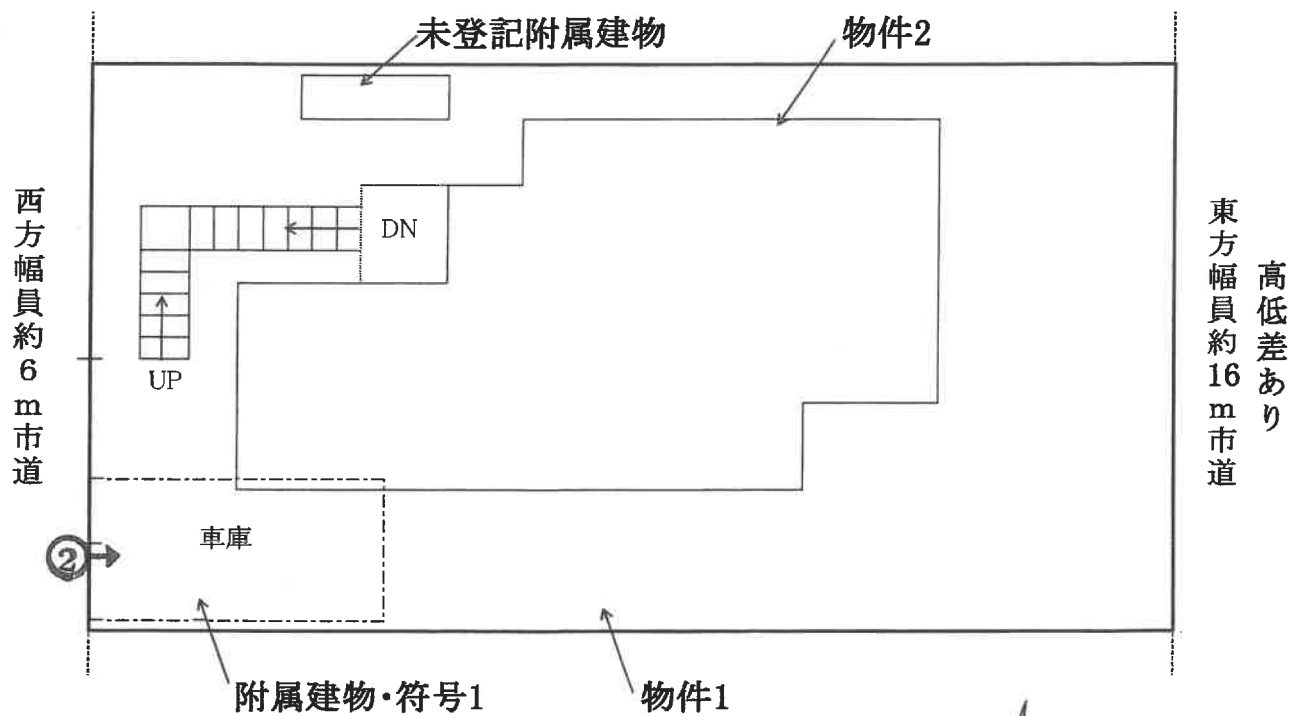
(日加納)

(日加納)

A4判に縮小

土地建物位置関係図

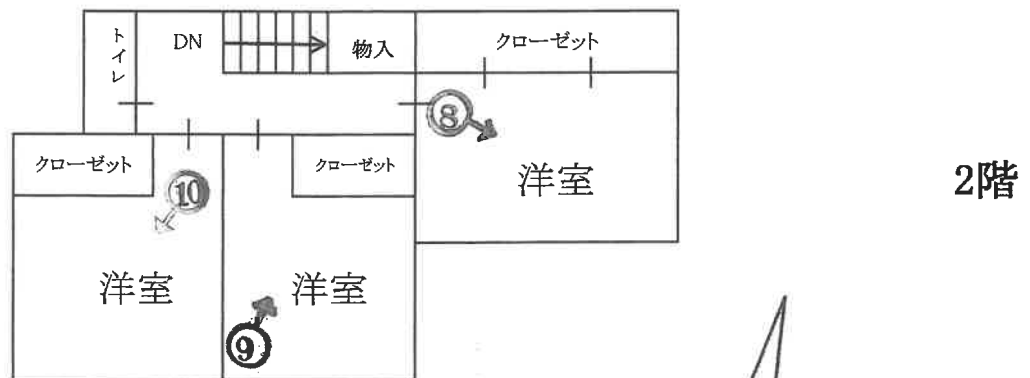
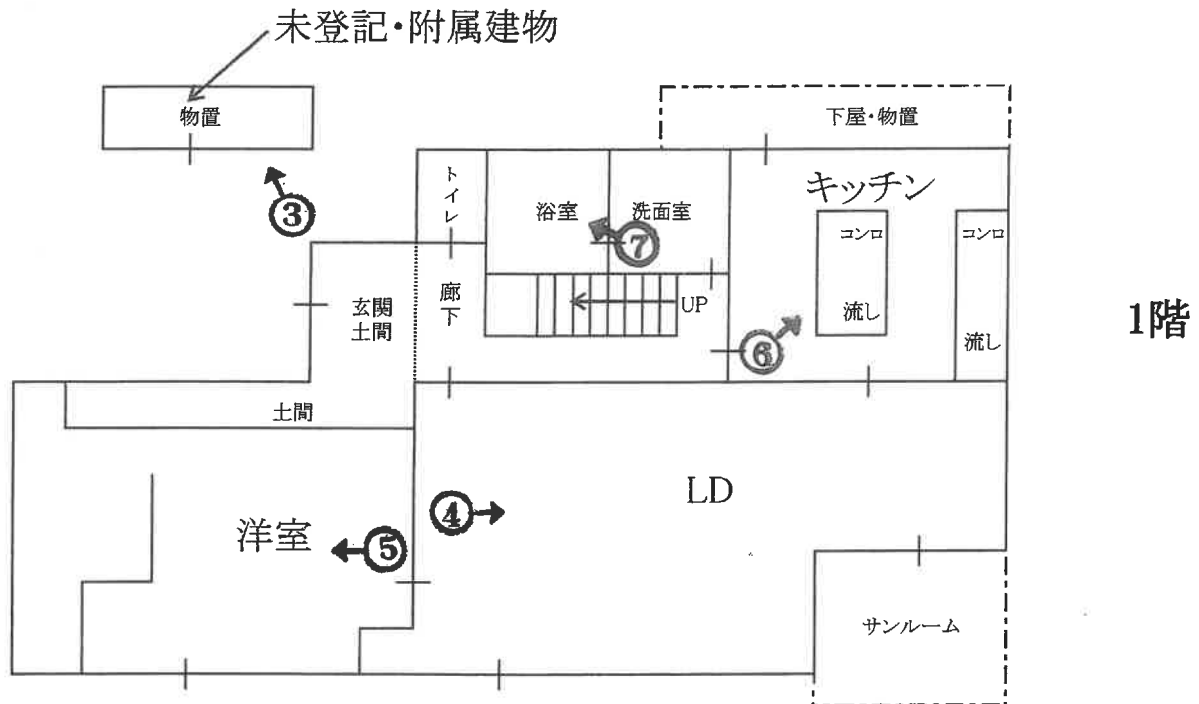
(↑ 写真撮影位置方向)



令和7年(ケ)第140号 物件1、2

建物見取図

( 写真撮影位置方向)



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 （ ケ ） 第 140 号

令和 7 年 11 月 8 日 現 地 調 査
令和 7 年 11 月 13 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西 井 雅 志

第1 評価額

一 括 価 格			
金		28,390,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	9,790,000	円
物件2（建物）	金	18,600,000	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 番目積	「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 附属建物 符号 種類 構造 床面積 未登記 附属建物 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	物置 木造鋼板葺平家建 約3㎡
番号	特記事項		
2	未登記附属建物として、木造鋼板葺平家建・物置、約3㎡が存在している。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件 1)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本線「桂」駅の西方・道路距離約 4.2 km 最寄バス停「桂坂口」の北西方・約 180m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10 m 高度地区 盛土規制法による宅地造成工事等規制区域 敷地面積の最低限度160㎡(西京桂坂地区計画による) 西京桂坂地区計画 桂かえで地区建築協定 地域景観づくり協議地区(桂坂景観まちづくり協議会)
画 地 条 件	西側間口約13m、奥行約22mの長方形地 建物地盤面は西道路より約2m高く、階段が設置されている。 公図写のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 6 mの市道に物件1の1階は約2m高く に接する。 東側幅員 約 16 mの市道 に 若干高く に接する。 いずれも(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	・物件2の建物1階は西側の市道から約2mの高さがある。 ・物件1の北西角に関西電力の電柱が立っている。	

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）： 昭和61年12月19日 新築 （ただし平成29年ごろ改修） 経 過 年 数 ： 約 39 年 （改修後約18年経過） 経済的残存耐用年数 ： 約 11 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹き付け等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ：
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	・建築確認及び完了検査あり ・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。 ・室内で複数匹の小型犬を飼っており、臭気がしている。 ・キッチン流しの排水が悪いと聴取した。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・車庫 物件2建物と同時期
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

区 分	附属建物 (未登記)
構 造 ・ 用 途 等	木造鋼板葺平家建・物置・約3㎡ 物件2建物と同時期と判断
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）

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	132,000	1.03	284.98	0.95	36,810,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都西京 -15

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/㎡)
 $124,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/92 = 132,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/97 \times 100/95 \times 100/100 = 100/92$

イ 個別格差： 方位、二方路 (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。

(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	220,000	143.26	0.18	5,670,000
符号1	180,000	18.88	0.05	170,000
未登記	250,000	3.00	0.05	40,000
計				5,880,000

ウ 現価率(主たる建物)

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 39 年、経済的残存耐用年数 11 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)

ウ 現価率(附属建物符号1、未登記附属建物)

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。

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	36,810,000	60%	法定地上権	22,090,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	36,810,000	-22,090,000		95%	70%	9,790,000
2	5,880,000	+22,090,000	100%	95%	70%	18,600,000
一 括 価 格 (合計)						28,390,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 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等を考慮した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都西京-15)
所 在 : 京都市西京区大枝北杵掛町4丁目2番9
価 格 : 124,000 円/㎡
位 置 : 阪急京都本線「桂」駅の 北西 方、道路距離約 5.6 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 432 ㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 21,873,600 円
物件2(建物): 3,027,300 円 (附属建物符号1を含む)

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

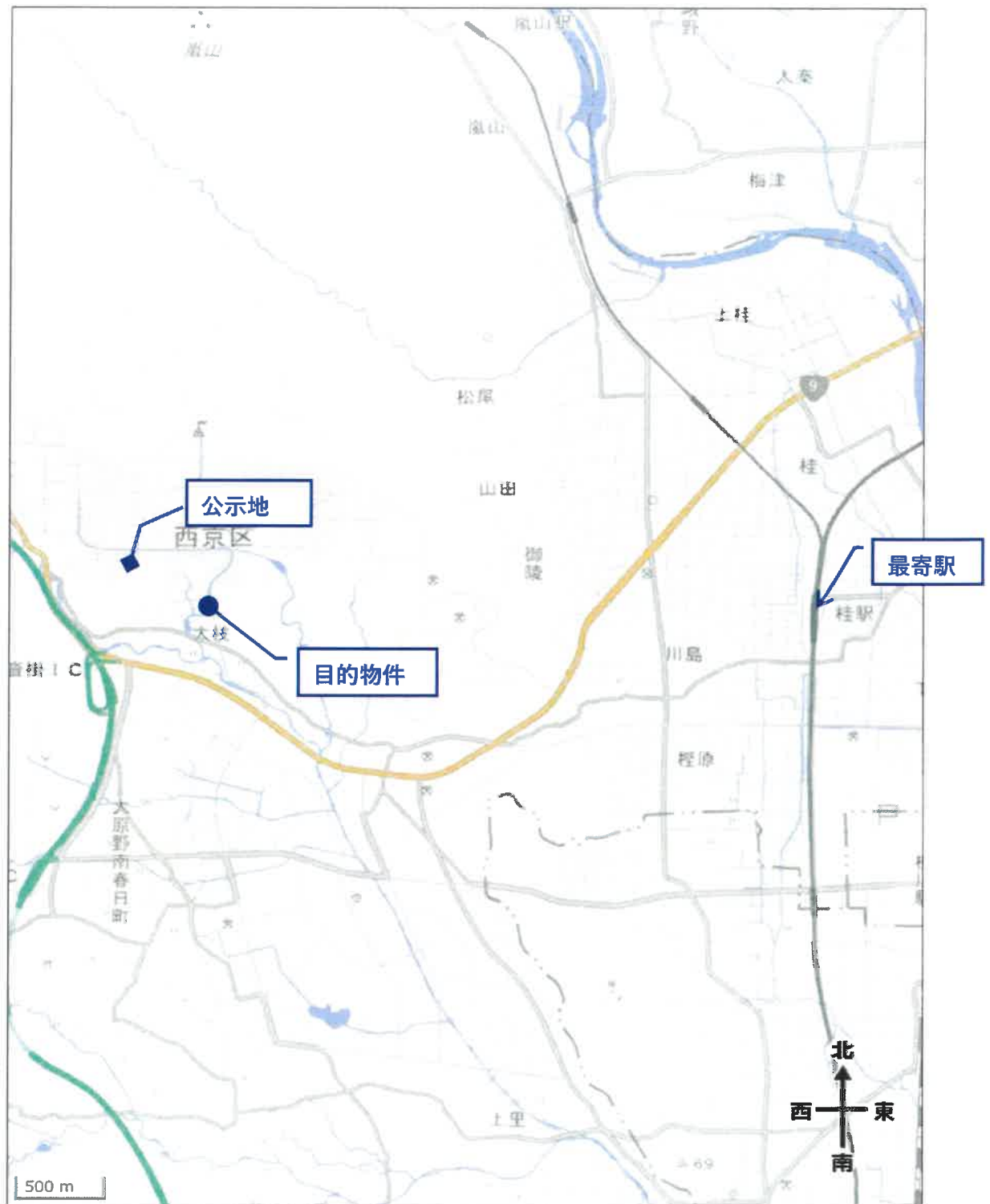
物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 |
| | 地 番 | 13 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 284.98 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区大枝北沓掛町六丁目 13 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 13 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 98.14 平方メートル
2 階 45.12 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 18.88 平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



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

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用