

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 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）
1～4	6,290,000 5,032,000	一括	1,258,000	40,023	11,474
1	10,000				
2	20,000				
3	2,270,000				
4	3,990,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7番3

地 目 公衆用道路

地 積 5.16平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7番9

地 目 公衆用道路

地 積 112平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7番13

地 目 宅地

地 積 69.10平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市山科区音羽前田町 7番地13

家屋 番号 7番13

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 48.78平方メートル
2階 44.05平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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1～4】

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1～4】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1、2】

本件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。

《 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。



11

物件目録

- 1 所 在 京都市山科区音羽前田町
地 番 7 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 5. 1 6 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

- 2 所 在 京都市山科区音羽前田町
地 番 7 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 6 分の 1

- 3 所 在 京都市山科区音羽前田町
地 番 7 番 1 3
地 目 宅地
地 積 6.9. 10 平方メートル
所有者 A

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 4 | 所 在 | 京都市山科区音羽前田町 7 番地 13 |
| | 家屋 番号 | 7 番 13 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 48.78平方メートル
2階 44.05平方メートル |



物 件 目 録

所有者 A



令和 7 年(ケ)第 156 号
(物件 1、2、3、4)
令和 7 年 10 月 22 日受理
令和 7 年 11 月 19 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 京都市山科区音羽前田町
 地 番 7番3
 地 目 公衆用道路
 地 積 5.16平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 京都市山科区音羽前田町
 地 番 7番9
 地 目 公衆用道路
 地 積 112平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 京都市山科区音羽前田町
 地 番 7番13
 地 目 宅地
 地 積 69.10平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市山科区音羽前田町 7番地13
 家屋 番号 7番13
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 48.78平方メートル
 2階 44.05平方メートル

所有者 A

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、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☒ 公衆用道路 (物件 1、2) ☐ (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 上記の者が物件 3 土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件 1 土地及び物件 2 土地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 { 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 上記の者が本建物を 居宅 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	1 2 階廊下天井を開口部とする小屋裏を利用した物置がある。 2 経年相応の劣化が見られる。		
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

そ の 他 の 事 項

- 1 物件1土地及び物件2土地の本件の売却対象はAの共有持分のみである。
- 2 物件3土地は物件4建物（以下「本件建物」という。）の敷地として使用されている。
- 3 物件3土地は北側で建築基準法上の道路（位置指定道路）である物件2土地に接している。
物件2土地は私道であるため、物件2土地の共有者が私道の維持管理、修繕等を負担することになる可能性がある。
- 4 物件1土地は京都市道の道路区域内に存在する私道である。
- 5 物件2土地は西側で物件1土地に接している。
- 6 物件3土地と物件2土地が接している付近を確認すると、概ね地積測量図のとおり、金属プレート及びコンクリート杭が設置されていた。
- 7 物件2土地と物件1土地が接している付近を確認すると、概ね地積測量図のとおり、金属プレートが設置されていた。
- 8 評価人の京都市上下水道局での調査によると、物件2の私道に埋設されている下水道管は京都市が管理するものではなく、私設管であり、京都市は当該私設管の図面を保有しておらず、管理者も把握していない。
当該私設管は物件2の私道の西方の京都市道に埋設されている公共下水道管に取り付けられた公共枅（最終枅）に接続していると見られるが、私設管の管理者は不明であり、本件建物及びその隣家が使用していると見られ、これらの使用者が管理者になると推定されることから、私設管の修繕、更新等にかかる費用について、将来において隣家との間で費用負担等の問題が生じる可能性がある。
なお、上水道は京都市の給水管が物件2の私道に埋設されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A（物件1土地及び物件2土地共有者、物件3土地及び本件建物所有者）	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 本件建物と敷地にリース物件等、他人の物は設置していません。 3 物件2土地の共有者間で、物件2の私道を修繕するときの費用の負担方法についての取り決めはありません。物件2の私道の使用方法的取り決めもありませんし、使用について金銭等の授受もありません。 4 本件建物の東側は昔は農地であり、農地からの排水管が物件2土地を通っていました。農地を宅地に開発したときに、排水管は使用出来なくなったが、開発業者が埋設したままにしたと聞いています。 物件2土地に現在使用されている排水管が埋設されているかは把握していませんし、物件2土地の北側及び南側の側溝からの排水が埋設管に流れているかも分かりません。 物件2土地の共有者間で、物件2土地に埋設された排水管についての取り決めはありません。

(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、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 Aが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 3 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。

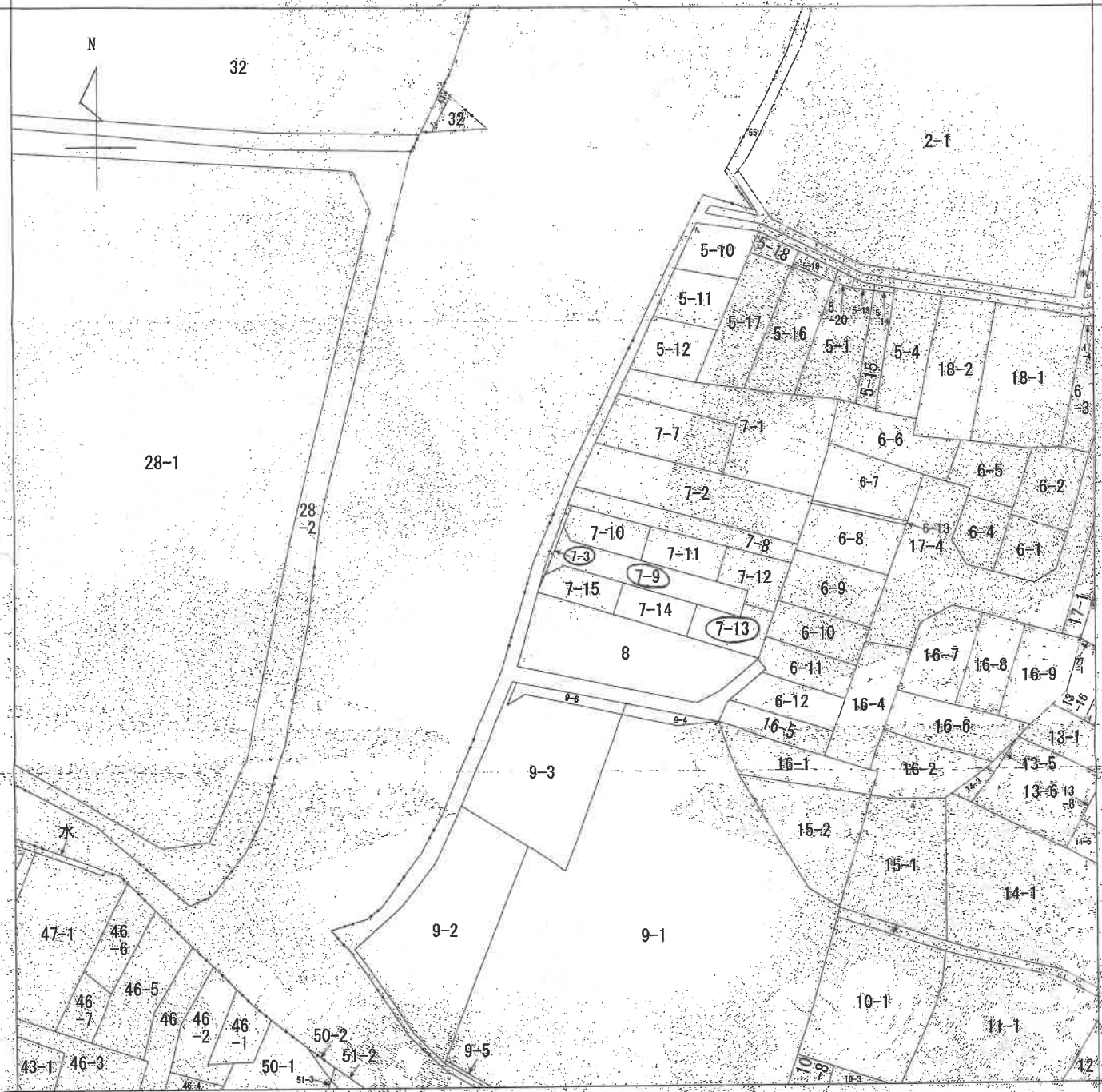
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月27日 15:00-15:05	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11月14日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談
年 月 日 : - :		
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 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	京都市山科区音羽前田町				地番	7番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	地土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)				縮尺					

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。
(京都地方法務局管轄)

令和7年8月26日
東京法務局

請求番号：16-1
(1/1)

登記簿

登記年月日：平成8年7月15日

317510

地積測量図

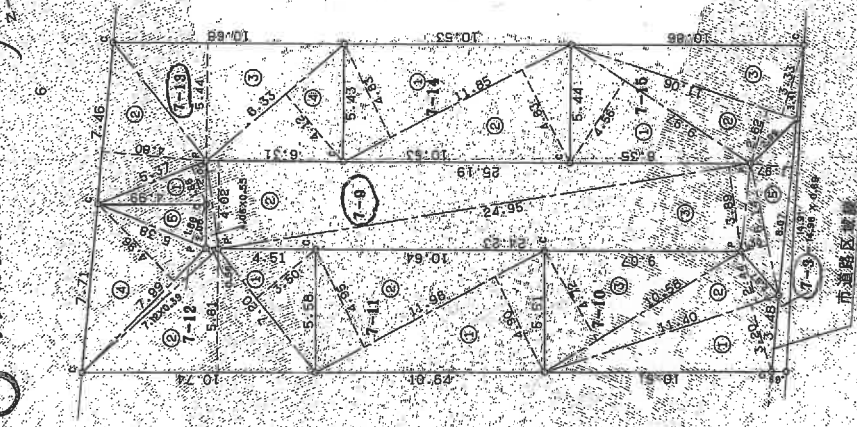
地番 7-8 7-9 ~ 7-16

土地の所在 京都市山科区音羽前田町

三線求積表

地番	NO	底辺	高さ	積算面積	地積
7-8	1	14.96 X	0.65 =	10.3224	5.16 m ²
		合計		10.3224	
		面積		5.1612	
7-9	1	4.06 X	0.55 =	2.2330	112.21 m ²
	2	25.49 X	4.02 =	101.2638	
	3	24.95 X	3.89 =	97.0555	
7-10	1	6.14 X	1.30 =	7.9820	57.11 m ²
	2	8.07 X	1.97 =	15.8979	
	3	224.4322		112.2161	
7-11	1	14.40 X	3.20 =	36.4800	59.00 m ²
	2	11.40 X	2.42 =	27.8160	
	3	10.58 X	4.72 =	49.9376	
7-12	1	11.98 X	4.90 =	58.7020	69.17 m ²
	2	11.98 X	4.95 =	59.3010	
	3	118.0030		59.0015	
7-13	1	7.20 X	3.50 =	25.2000	89.10 m ²
	2	10.74 X	5.61 =	60.2514	
	3	8.84 X	0.39 =	3.2862	
7-14	1	7.99 X	4.96 =	39.6304	57.23 m ²
	2	5.36 X	1.86 =	10.0068	
	3	138.3568		10.0068	
7-15	1	5.87 X	1.86 =	9.9882	55.63 m ²
	2	7.46 X	4.80 =	35.8080	
	3	10.63 X	5.44 =	58.0992	
7-16	1	8.33 X	4.12 =	34.3196	55.63 m ²
	2	136.2150		34.3196	
	3	69.1075		34.3196	
7-17	1	11.85 X	4.83 =	57.2355	55.63 m ²
	2	11.85 X	4.83 =	57.2355	
	3	114.4710		57.2355	
7-18	1	9.97 X	4.56 =	45.4632	55.63 m ²
	2	11.06 X	2.82 =	28.9772	
	3	11.06 X	3.33 =	36.8298	
7-19	1	11.06 X	3.33 =	36.8298	55.63 m ²
	2	11.06 X	3.33 =	36.8298	
	3	111.2702		36.8298	
7-20	1	11.06 X	3.33 =	36.8298	55.63 m ²
	2	11.06 X	3.33 =	36.8298	
	3	111.2702		36.8298	
7-21	1	11.06 X	3.33 =	36.8298	55.63 m ²
	2	11.06 X	3.33 =	36.8298	
	3	111.2702		36.8298	

(写真撮影位置方向)



市道第2号線

G コツカー1枚
P 金庫プレート

縮尺 1/250

申請人

作成者 七地家園調査社

平成8年7月3日(作)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。

(京都市地方務局管理)

令和7年8月26日

東京法務局

登記年月日：平成8年10月28日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

(京都地方裁判所管轄)

令和7年8月26日

東京法務局

登記簿

7 ページ

C0030010
2025/08/26
00001

899578

各階平面図

建物図面
各階平面図

7-13

家屋番号

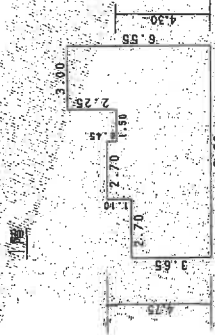
建物の所在
京都市山科区音羽前田町7-13

求積率
 $2.70 \times 3.65 = 9.8550$
 $2.70 \times 4.75 = 12.8250$
 $1.50 \times 4.30 = 6.4500$
 $3.00 \times 6.55 = 19.6500$
計 48.7800

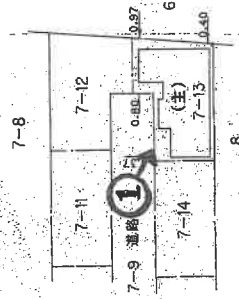
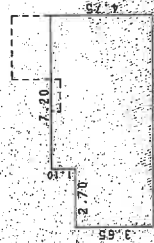
床面積 48.78 m^2

求積率
 $2.70 \times 3.65 = 9.8550$
 $7.20 \times 4.75 = 34.2000$
計 44.0550

床面積 44.05 m^2



2階



(♂ 写真撮影位置方向)

平成 8年10月28日

1/500

縮尺

申請人

1/250

縮尺

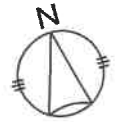
土地家屋調査士

(平成8年10月)

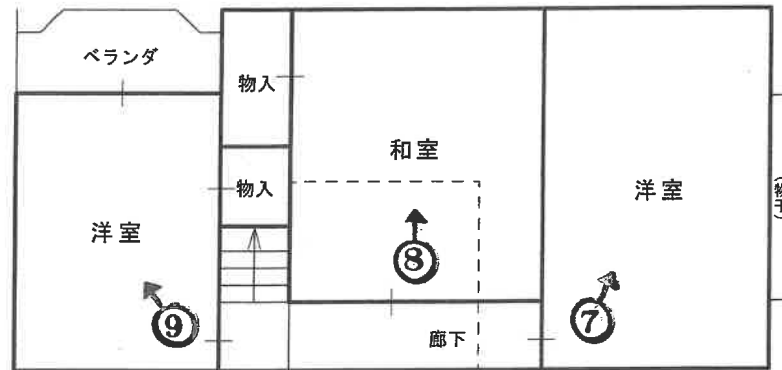
印

作製者

(↑ 写真撮影位置方向)

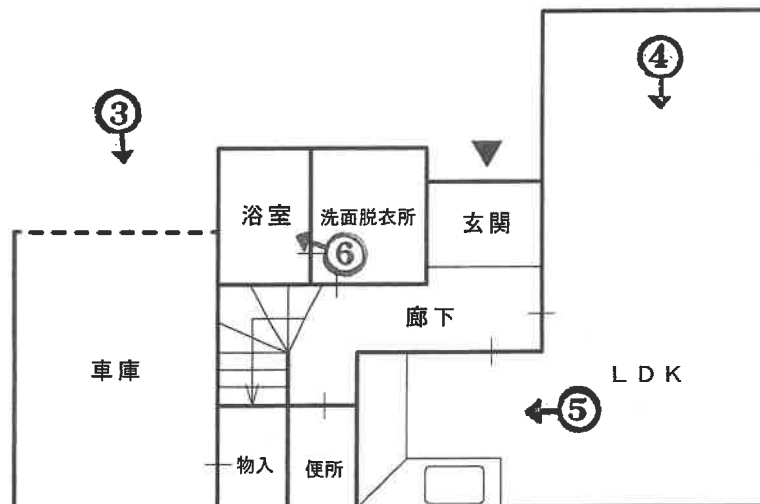


2 階



[] 小屋裏物置

1 階



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

小屋裏物置

令和 7 年 （ ㄥ ） 第 156 号

令和 7 年 11 月 14 日 現地調査
令和 7 年 11 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

津田浩伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金6,290,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金10,000円
物件2（土地）	金20,000円
物件3（土地）	金2,270,000円
物件4（建物）	金3,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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3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き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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地番 地目積	「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」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	物件1、2は、公衆用道路に供されている土地の共有持分6分の1である。		

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	京阪京津線「四宮」駅の南方 ・ 道路距離 約 900 m (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1: 京都市道の道路区域内にある土地である。 物件2: 幅員約4mの私道(建築基準法第42条第1項第5号道路)の敷地である。 物件3: 間口 約6.6m、奥行 約5.4mの ほぼ長方形地。 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	物件3は、北側 幅員 約4m の 私道 に等高に接する。 (建築基準法第42条第1項第5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1は京都市道の道路区域内の土地(いわゆる道路内民地)である。道路区域内の土地は道路法により私権が制限される。 - 物件2の私道に埋設されている下水道管は京都市が管理するものではなく、私設管である。京都市は当該私設管の図面を保有しておらず、管理者も把握していない(京都市上下水道局にて調査)。当該私設管は西方の市道に埋設されている公共下水道管に取り付けられた公共柵(最終柵)に接続しているとみられる。この私設管の管理者は不明で、目的物件及びその隣家が使用しているとみられ、これらの使用者が管理者になると推定されるが、目的物件の所有者によると私設管について隣家との間で取り決めはないとのこと。私設管の修繕、更新等にかかる費用について、将来において隣家との間で費用負担等の問題が生じる可能性がある。なお、上水道は京都市の給水管が物件2の私道に埋設されている。	

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）： 平成8年10月23日 新築 経 過 年 数 ： 約 29 年 経済的残存耐用年数： 約 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付、ボード等 内 壁 ： クロス、タイル等 天 井 ： クロス、板等 床 ： フローリング、畳、タイル等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積（現況）	第3項目の物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・車庫 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	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。新築時から確認申請の内容と異なっている。 ・ 車庫の内法幅は約2.5m、高さは約2.5mと計測された。 ・ 2階に小屋裏を利用した物置がある。 ・ 物件4(建物)は建蔽率の制限を超過している。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密に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) 土地価格（物件1～3）

目的土地の土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	土地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	145,000	0.01	5.16	1.00	1/6	※ 10,000
2	145,000	0.01	112.00	1.00	1/6	30,000
3	145,000	1.00	69.10	0.95		9,520,000

※物件1は10,000円未満と計算されるが、最低価格を10,000円とした。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 山科 (府) -5

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/㎡)
 $175,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/122 = 145,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/104 \times 100/102 \times 100/115 \times 100/100 \div 100/122$

イ 個別格差 : 物件1、2: 道路敷等 (0.01)
 物件3: 方位等 (1.00)

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 : (物件1、2)共有持分による。

(2) 建物価格（物件4）

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	180,000	92.83	0.06	1,000,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 1 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)
 $\div 0.06$

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)
3	9,520,000	60%	法定地上権	5,710,000

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	10,000	0		85%	70%	10,000
2	30,000	0		85%	70%	20,000
3	9,520,000	-5,710,000		85%	70%	2,270,000
4	1,000,000	+5,710,000	100%	85%	70%	3,990,000
一 括 価 格 (合計)						6,290,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 前面道路埋設の下水道管が私設管であり、修繕や更新などの際に費用負担等で問題が生じる可能性があるため、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 地価調査基準地 (山科(府)-5)
所 在 : 京都市山科区音羽山等地18番23
価 格 : 175,000円/㎡
位 置 : 京阪京津線「四宮」駅の南方、道路距離 約 670 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 104 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 西方 5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域 高度地区
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 非課税
物件2(土地): 非課税
物件3(土地): 5,796,400 円
物件4(建物): 1,892,800 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7 番 3

地 目 公衆用道路

地 積 5. 16 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7 番 9

地 目 公衆用道路

地 積 11.2 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 京都市山科区音羽前田町

地 番 7 番 13

地 目 宅地

地 積 69.10 平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市山科区音羽前田町 7 番地 13

家屋 番号 7 番 13

種 類 居宅・車庫

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 48.78 平方メートル
2 階 44.05 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



