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。

令和　7年（ケ）第　　１５３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年　３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　４月　２日から 令和　８年　４月　９日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年　４月１６日　午前　９時３０分 京都地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年　５月　８日　午後　１時００分 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３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）
1～10	246,080,000 196,864,000	一括	49,216,000	2,412,104	588,034
1	260,000				
2	150,000				
3	15,520,000				
4	1,530,000				
5	41,610,000				
6	2,630,000				
7	9,240,000				
8	500,000				
9	154,590,000				
10	20,050,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．３８平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

２　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．４９平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

３　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９０２．６７平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

４　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．０５平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

物　件　目　録

５　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２０．７７平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

６　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５３平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　所有者　株式会社長三郎

７　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３７．６０平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

８　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　７０１番

　　地　　目　　宅地

令和　７年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

地　　積　　２９．３７平方メートル

所有者　株式会社長三郎

９　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地、２７９番地１

家屋　番号　　３６３番

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　９１１．９４平方メートル
２階　　８６９．８１平方メートル
３階　　５８６．７９平方メートル

共有者　株式会社長三郎　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

１０　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地８

家屋　番号　　３６３番８

種　　類　　診療所・デイサービスセンター・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　２６７．８９平方メートル
２階　　６０．８５平方メートル

共有者　株式会社長三郎　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

令和　7年（ケ）第　　１５３号

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　三　河　浩　二

1　不動産の表示
【物件番号１～１０】
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１～１０】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号９、１０】
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。

令和　７年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．３８平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

２　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．４９平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

３　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９０２．６７平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

４　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．０５平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

物　件　目　録

５　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２０．７７平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

６　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５３平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　株式会社長三郎

７　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３７．６０平方メートル

　　所有者　株式会社長三郎

８　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　７０１番

　　地　　目　　宅地

物　件　目　録

地　　積　　２９．３７平方メートル

所有者　株式会社長三郎

９　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地、２７９番地１

家屋　番号　　３６３番

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　９１１．９４平方メートル
２階　　８６９．８１平方メートル
３階　　５８６．７９平方メートル

共有者　株式会社長三郎　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

１０　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地８

家屋　番号　　３６３番８

種　　類　　診療所・デイサービスセンター・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　２６７．８９平方メートル
２階　　６０．８５平方メートル

共有者　株式会社長三郎　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

令和７年(ケ)第１５３号
（物件１～１０）
令和７年１０月　６日受理
令和７年１１月１７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

令和　７年（ケ）第　１５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．３８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．４９平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９０２．６７平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．０５平方メートル

　　所有者　Ａ

物　件　目　録

５　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２０．７７平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５３平方メートル

　　所有者　Ａ

７　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３７．６０平方メートル

　　所有者　Ａ

８　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　７０１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．３７平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　7年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

９　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地、２７９番地１

家屋　番号　　３６３番

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　９１１．９４平方メートル
　　２階　　８６９．８１平方メートル
　　３階　　５８６．７９平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

１０　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地８

家屋　番号　　３６３番８

種　　類　　診療所・デイサービスセンター・居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　２６７．８９平方メートル
　　２階　　６０．８５平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

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１～８
現況地目	■宅地（物件１～８）　□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９
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：
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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者ら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 □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

（土地・建物用）

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1～8
現況地目	■宅地（物件１～８）　□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１０
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：
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	■建物共有者ら　□その他の者 上記の者らが本建物を診療所・デイサービスセンター・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	「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

占有者及び占有権原（物件１～８関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A、B、C
占有状況	■敷地　□駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（□　　（占有者）　■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（B、C）　■所有権（A）
占有開始時期		昭和６０年１０月２８日
最初の契約等	契約日	不明（B、C）
	期間	昭和６０年１０月２８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
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者（B、C）　□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

（その他の事項用）

その他の事項

1　物件１～８の土地は、物件９の建物（高齢者マンション）と物件１０の建物（デイサービスセンター）の敷地として一体利用されており、東側で建築基準法上の道路（市道）に接面し、北西側でも建築基準法上の道路（里道と私道）に接面している。
2　物件５の土地と南側隣地（３６５番、３６６番）との境界は、高さ４ｍの擁壁上のかなり高い位置に存在する（写真３１の白いフェンス参照）。また、その付近は、土砂災害警戒区域の指定を受け、一部土砂災害特別警戒区域の指定を受ける可能性もある。
3　物件３の土地の北側に関西電力（株）の電柱が１本存在する（写真６参照）。
4　物件４および物件８の土地の西側に水路敷（幅約０．５５ｍ　京都市所有地）が介在しているが、当該部分について占用許可取得の有無は不明である。
5　物件５の土地の北側付近に祠が存在する。
6　物件３および物件５の土地には高さ約５ｍの擁壁が存在するほか、物件６および物件７の土地付近にも高低差が存在し、約２ｍの擁壁が設置されている。
7　物件６の土地は、現況、宅地である。
8　物件９の建物の東側にはサッシ等で囲まれ高床式グリーンハウスが構築されている。
9　物件９の建物の２階和室の天井と床に滲み跡がある（写真１７、１８参照）。
10　物件９および物件１０の建物には、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、ＰＣＢ含有機器等が使用されている可能性を否定できない。

（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
Ａ破産管財人	物件９および物件１０の建物は、空き家です。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　物件９の建物は、共有者らが高齢者用共同住宅（空き家）として占有していることが認められる。
2　物件１０の建物は、共有者らが診療所、デイサービスセンター、居宅（空き家）として占有していることが認められる。ＢおよびＣの住所宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
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、４ページないし６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10月7日 11：45－11：55	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年10月7日 ：　－　：	執行官室	Ａ破産管財人宛照会書送付、Ｂ、Ｃ宛照会書送付
7年10月29日 12：00－14：00	物件所在地	立入調査、写真撮影
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。

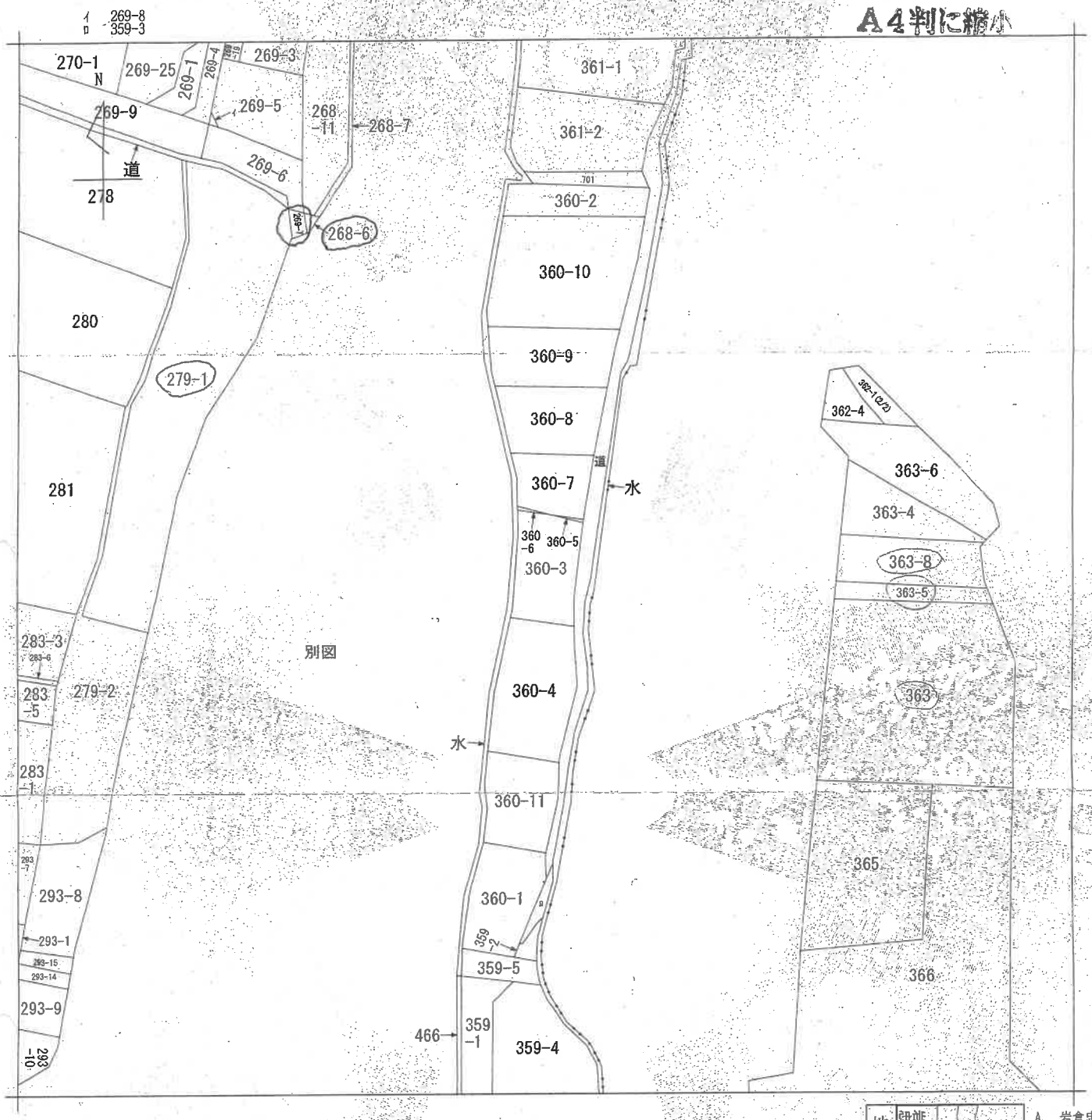
■　令和７年１０月２９日
目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵により解錠して鍵建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

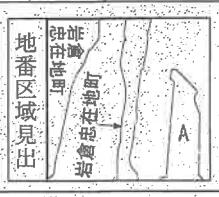
□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

A4判に縮小



(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。



請求部分	所在	京都市左京区岩倉忠在地町					地番	360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	旧土地台帳附属地図
作成年月日				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9月3日
京都地方法務局
登記官 [redacted]

請求番号：6-1
(1/1)

登記年月日：昭和57年9月24日

163156

地番	268－6
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

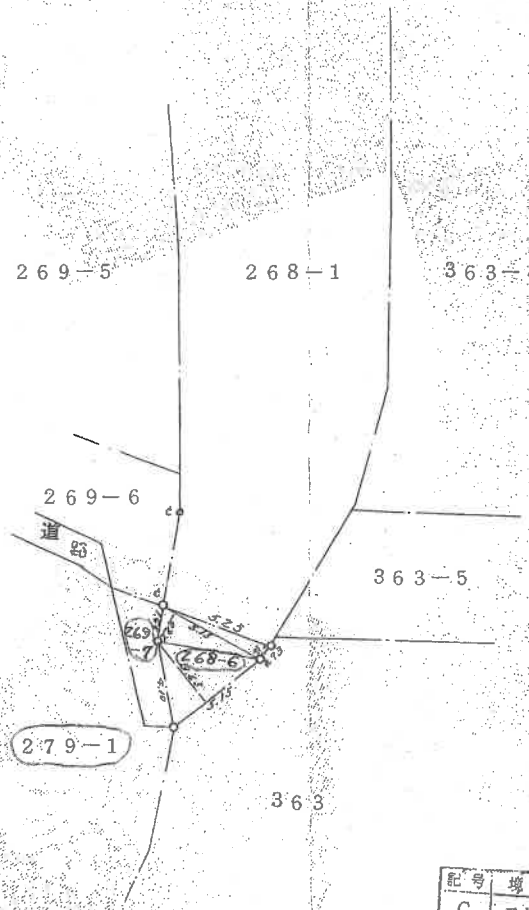
地積測量図

水積式

5.25	×	0.71	=	3.7275
5.15	×	1.60	=	8.2400
5.15	×	3.65	=	18.7975
		合計		30.7650
		½		15.382 ㎡

残地計算

	268番1		351.128
	268番6	−)	15.382
残地	268番1		335.746㎡



記号	境界線の種類
C	コンクリート杭

1/2

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 (S57年9月22日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(タケザワ製)

昭和五七年九月廿四日

A4判に縮小

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9月3日 京都地方法務局 登記官

10 ページ

[redacted]

請求番号：8-1

(1/2)

登記年月日：昭和57年9月24日

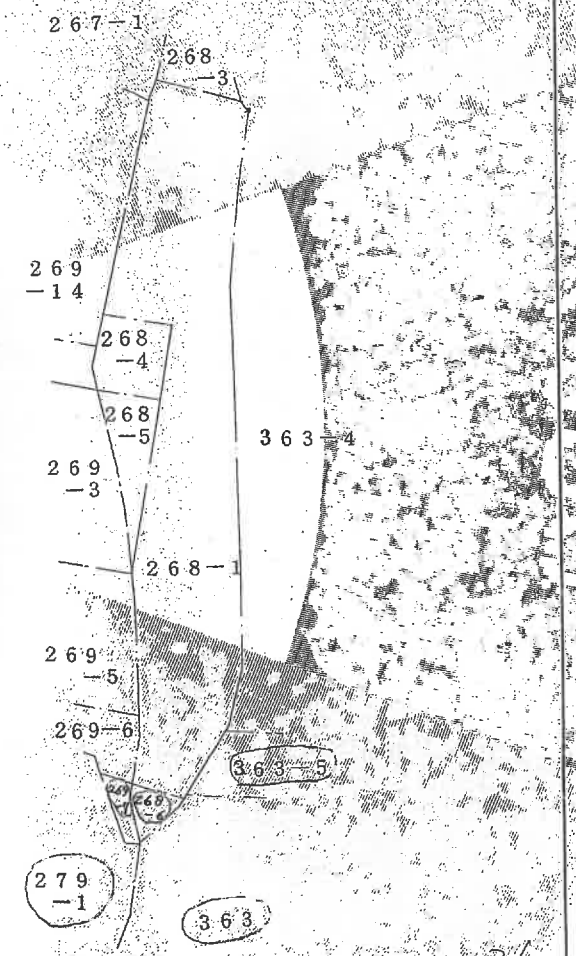
163157

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9月3日
京都地方法務局

昭和五七年九月二四日
登記官

土地所在図

地番	268－6
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町



A4判に縮小
（タケザワ製）

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	申請人	[redacted]
	（S57年9月22日作製）	縮尺	1/500

請求番号：8-1

(2/2)

登記年月日：昭和55年8月19日

163169

地積測量図

[redacted]

地番	269−6，269−7
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

55.8.19

求積式

269−6

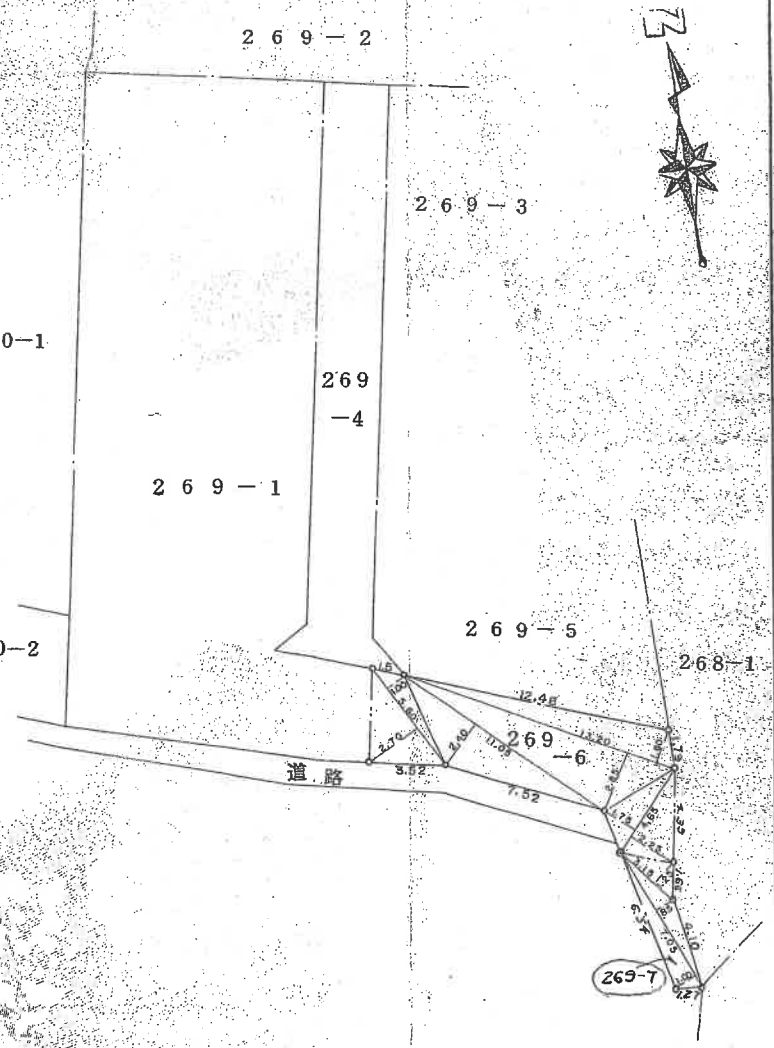
5.60 × (1.00 + 2.70) = 20.7200
11.05 × 2.40 = 26.5200
13.20 × (1.60 + 2.85) = 58.7400
4.65 × (1.75 + 2.25) = 18.6000
合計 124.5800
½ 62.290 ㎡

269−7

3.15 × 1.25 = 3.9375
7.05 × (0.85 + 1.00) = 13.0425
合計 16.9800
½ 8.490 ㎡

残地計算

	269番1		309.12
	269番6	−)	62.290
	269番7	−)	8.490
残地	269番1		238.34 ㎡



作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] (S 55年 8月6日作製)	申請人	[redacted]
縮尺	1/250		

A4判に縮小 (タケザワ製)

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9月3日 京都地方法務局 登記官

12 ページ [redacted]

請求番号：8-2

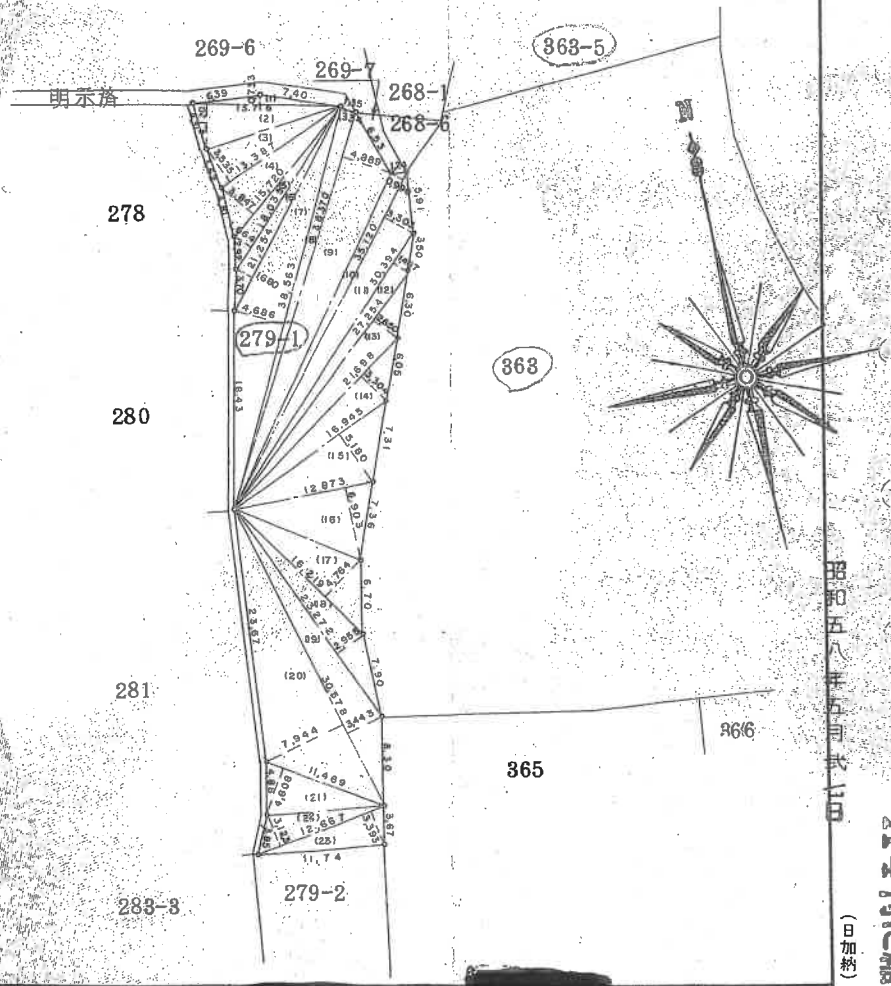
登記年月日：昭和58年5月27日

163205

地積測量図

地番	279番地1
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

符号	大斜	小斜	倍積
(1)	13,716	0,733	10,053 8
(2)	13,716	4,120	56,509 9
(3)	13,387	3,535	47,323 0
(4)	15,720	3,847	60,474 8
(5)	13,035	4,664	30,010 2
(6)	21,254	1,680	35,706 7
(7)	38,563	4,686	180,706 2
(8)	38,563	1,334	51,443 0
(9)	38,370	4,889	187,590 9
(10)	35,120	0,990	34,768 8
(11)	35,120	3,303	116,001 3
(12)	30,394	1,467	44,587 9
(13)	27,254	2,650	72,223 1
(14)	21,698	3,304	71,690 1
(15)	16,945	5,180	87,775 1
(16)	12,873	6,903	88,862 3
(17)	16,219	4,764	77,267 3
(18)	23,272	2,955	68,768 7
(19)	30,578	3,443	105,280 0
(20)	30,578	7,944	242,911 6
(21)	11,469	4,608	52,849 1
(22)	12,667	3,123	39,559 0
(23)	12,667	3,393	42,979 1
計			1805,341 9
1/2			902,670 9
面積			902 m²
坪			273,05 坪



昭和五八年五月弐十日

A4判に縮小

(日加約)

作製者	[redacted] 土地家屋調査士[redacted]役 [redacted] (昭和58年5月23日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

(日調連9)

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9月3日 京都地方法務局 登記官

13 ページ

[redacted]

請求番号：8-3

登記年月日：昭和55年6月11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9月3日　京都地方法務局　登記官

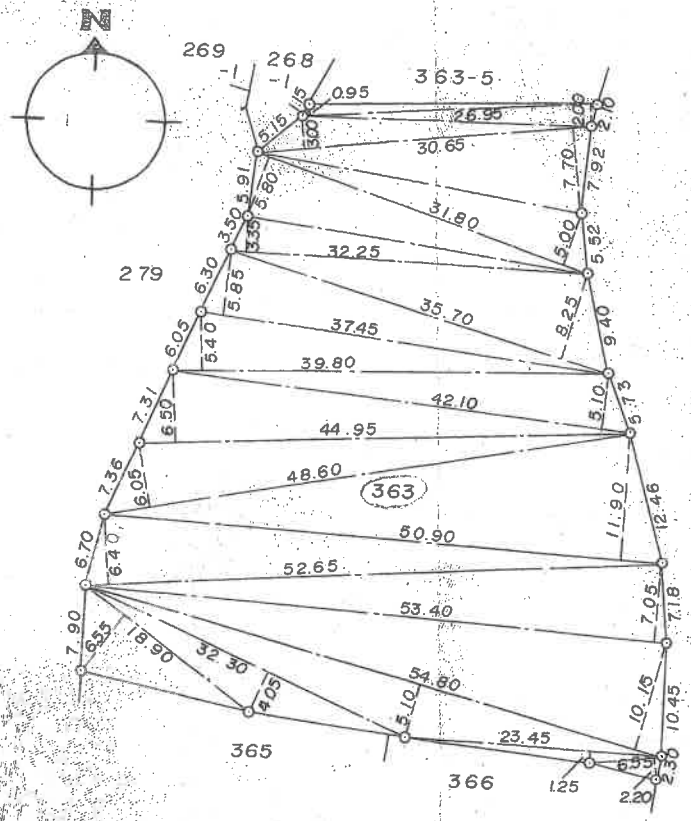
163317

地番	363
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

地積測量図

55.6.11

1	26.95	0.95	25.6025
2	26.95	2.00	53.9000
3	30.65	3.00	91.9500
4	30.65	7.70	236.0050
5	31.80	5.00	159.0000
6	31.80	5.80	184.4400
7	32.25	3.35	108.0375
8	35.70	8.25	294.5250
9	37.45	5.85	219.0825
10	39.80	5.40	214.9200
11	42.10	5.10	214.7100
12	44.95	6.50	292.1750
13	48.60	6.05	294.0300
14	50.90	11.90	605.7100
15	52.65	6.40	336.9600
16	53.40	7.05	376.4700
17	54.80	10.15	556.2200
18	54.80	5.10	279.4800
19	32.30	4.05	130.8150
20	18.90	6.55	123.7950
21	23.45	1.25	29.3125
22	6.55	2.20	14.4100
			4841.5500
		1/2	2420.7750 m²



A4判に縮小

(日加納)

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和55年5月14日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

14 ページ

請求番号：8-5

登記年月日：昭和54年5月28日

163323

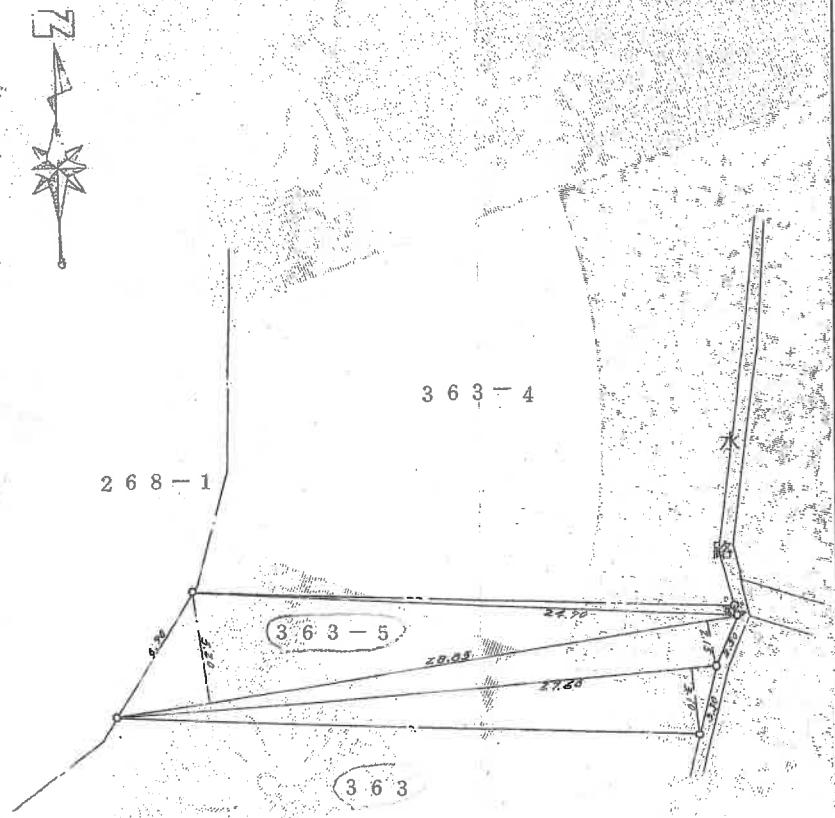
地番	363－5	[redacted] 地積測量図
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町	54.5.29

求積式

24.90 × 0.35 = 8.7150
28.85 × (5.20 + 2.15) = 212.0475
27.60 × 3.10 = 85.5600
合計 306.3225
½ 153.161 ㎡

残地計算

	363番4	2048.12
	363番5 −)	153.16
残地	363番4	1894.96 ㎡



作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] (S54年5月28日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250 (M)

A4判に縮小 (タケザワ製)

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9月3日 京都地方法務局 登記官

15 ページ

[redacted]

請求番号：8-7

(2/2)

登記年月日：昭和54年5月28日

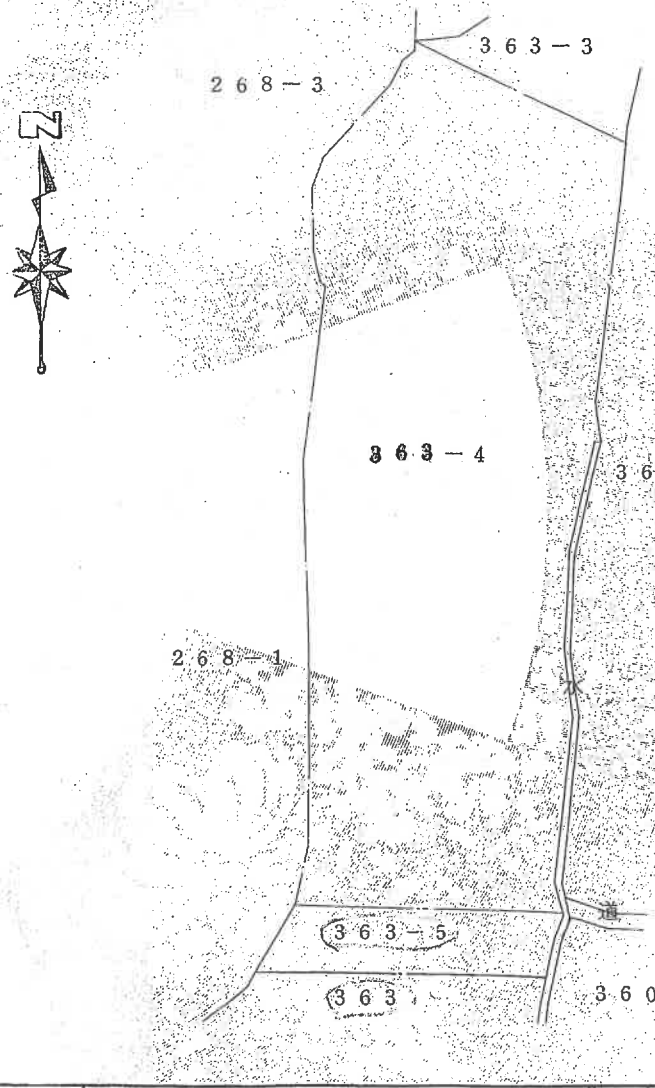
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月3日　京都地方法務局　登記官

163322

地番	363－5
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

[redacted] 土地所在図



A4判に縮小

作製者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] 54 年 5 月 28 日作製	申請人	[redacted]	縮尺	1/500 (M) (タケザワ製)

[redacted]

請求番号：8-7　(1/2)

登記年月日：昭和60年10月1日

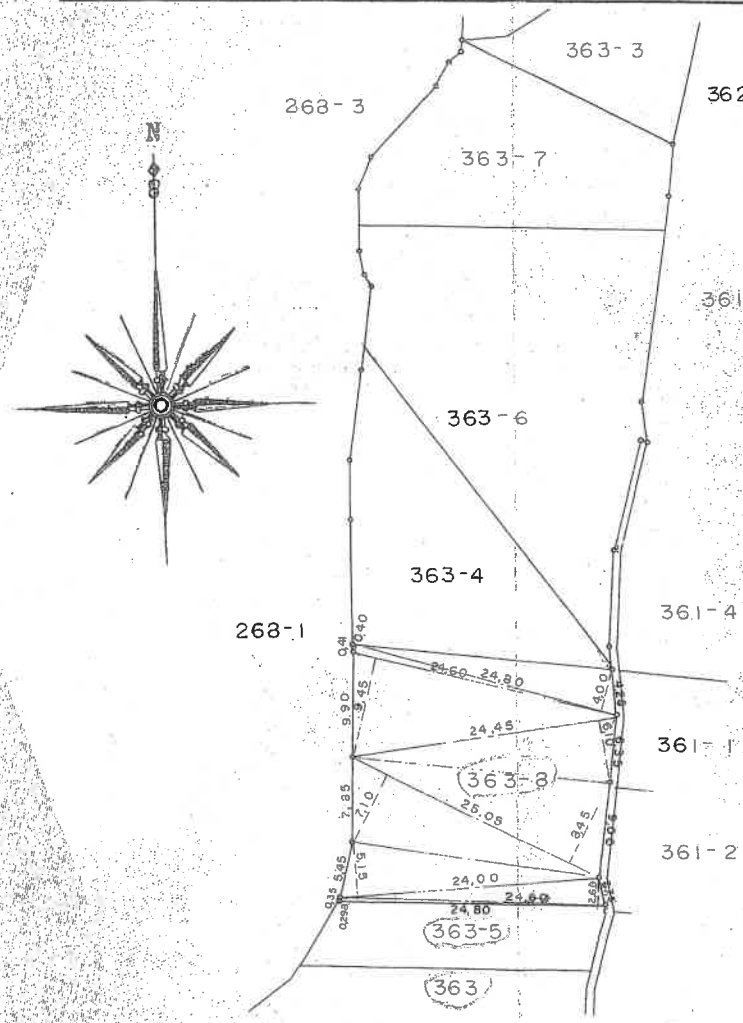
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日　京都地方法務局　登記官

163326

地積測量図

地番	363-4・363-8
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

地番	大斜	小斜	倍積
363-8	24,80	4,00	99,2000
	24,80	0,40	9,9200
	24,60	9,45	232,4700
	24,45	6,10	149,1450
	25,05	8,45	211,6725
	25,05	7,10	177,8550
	24,00	5,15	123,6000
	24,60	2,60	63,9600
	24,80	0,298	7,3904
		計	1075,2129
		½	537,6064
		面積	537,60 ㎡
363-4	898,1088 − 537,6064 = 360,5024		
		面積	360,50 ㎡



[redacted]

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 昭和60年 9月 28日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

昭和六拾年 拾月 吉日

(日加納)

A4判に縮小

[redacted]

17 ページ

請求番号：8-8

登記年月日：昭和56年5月12日

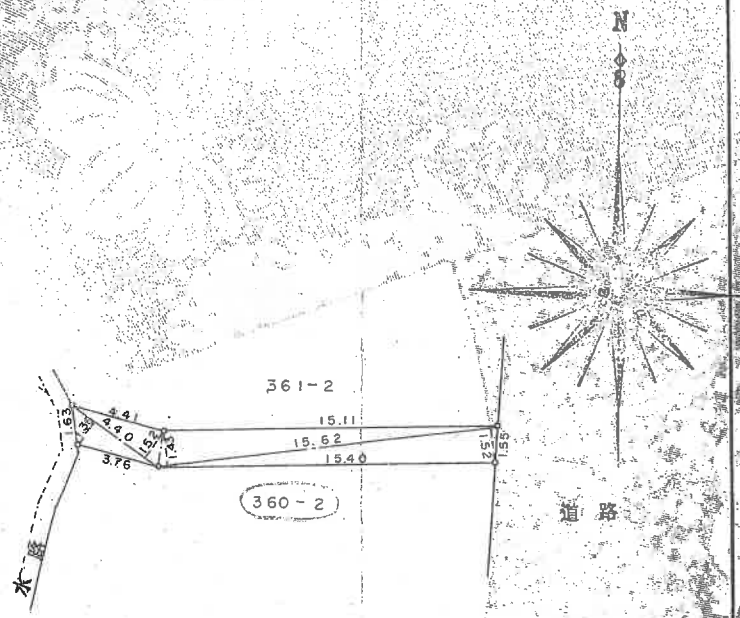
163362

地番	701
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

地積測量図

56.5.12

A4判に縮小



求積

15.62	×	(1.52	+	1.43)	=	46.0790
4.40	×	(1.52	+	1.36)	=	12.672.0
				計	=	58.7510
				½	=	29.3755
				面積	=	29.37 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和55年7月20日作製)	申請人	京都市長 [redacted]	縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

(日調連)

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9月3日
京都地方法務局
登記官

18 [redacted]

請求番号：8-10

(2/2)

登記年月日：昭和56年5月12日

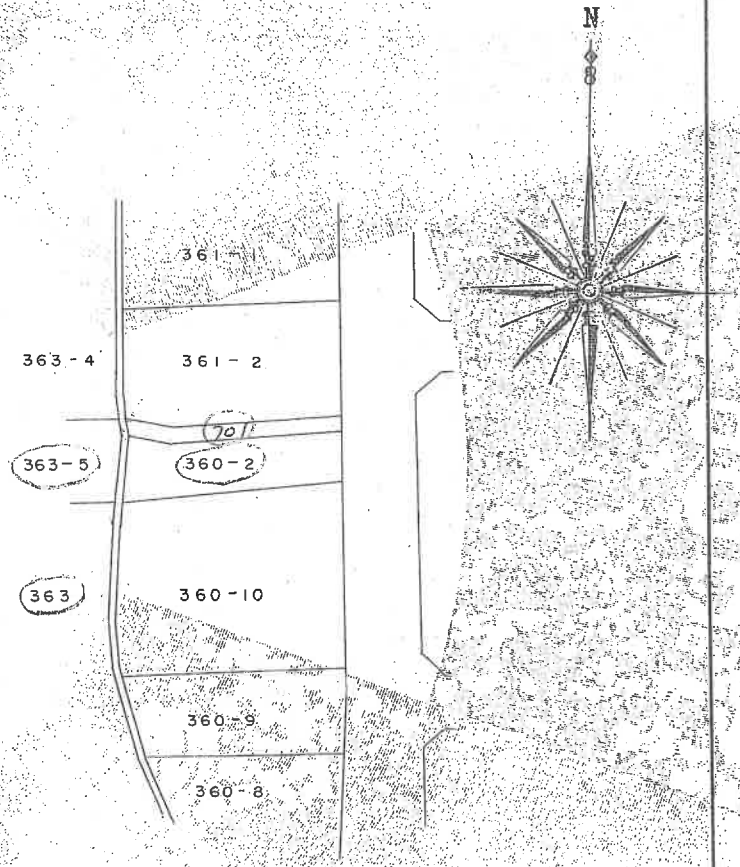
163361

地番	701
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

土地所[redacted]

~~地積測~~[redacted]

56.5.12



(日調連9)

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (昭和55年7月22日作製)	申請人	京都市長 [redacted]	縮尺	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加省)

A4判に縮小

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9月3日 京都地方法務局 登記官 [redacted]

19 ページ

請求番号：8-10

(1/2)

登記年月日：昭和53年6月21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9月3日　京都地方法務局　登記官

163305

地積測量図

地番	360-6 ～ 360-10（360-2、360-7、360-8、360-9）
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

53.6.21

求積表

360～6
4.57 × 0.22 × 1/2 = 0.5027 m²

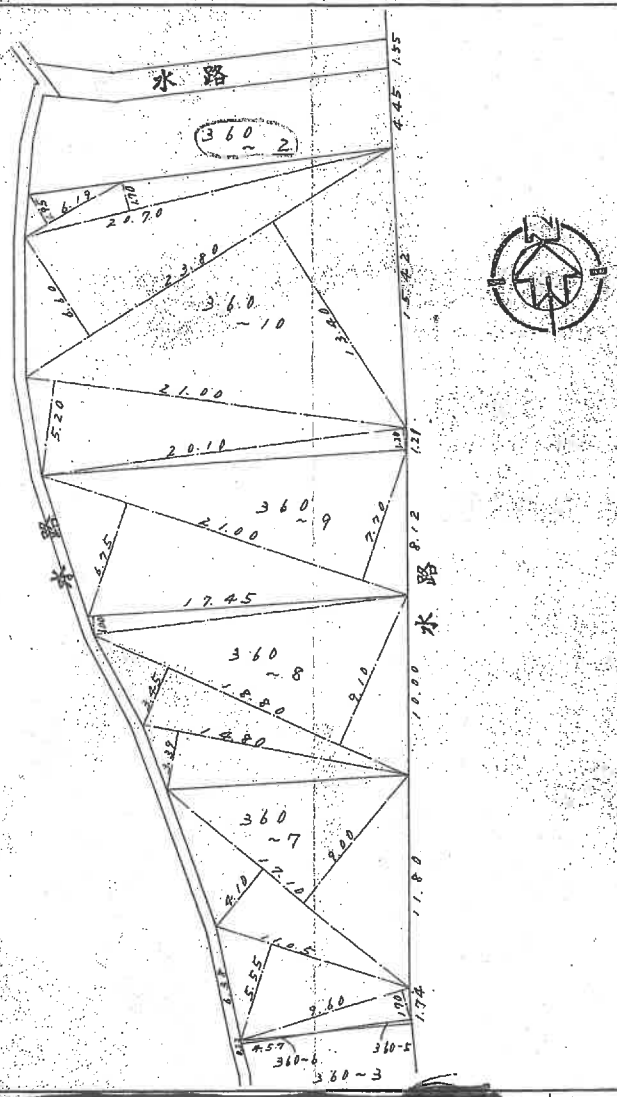
360～7
9.60 × 1.70 = 16.3200
7.105 × 5.55 = 61.3275
17.10 × 4.10 = 70.1100
17.70 × 9.05 = 154.7550
302.5425
× 1/2　151.2562 m²

360～8
14.80 × 3.39 = 50.1720
18.80 × 3.45 = 64.8600
18.80 × 9.10 = 171.0800
17.45 × 1.00 = 71.4500
303.5620
× 1/2　151.7810 m²

360～9
21.00 × 6.75 = 141.7500
21.00 × 7.70 = 161.7000
303.4500
× 1/2　151.7250 m²

360～10
20.10 × 1.20 = 24.1200
21.00 × 5.20 = 109.2000
23.80 × 6.60 = 157.0800
23.80 × 13.40 = 318.9200
20.70 × 1.70 = 35.1900
6.19 × 1.95 = 12.0705
656.5805
× 1/2　328.2902.5 m²

360～2
872.6064 − 783.55515 = 89.05125 m²



A4判に縮小

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	53.6.19 作製	申請人 [redacted]

縮尺 1/300

20 ページ

[redacted]

請求番号：8-4

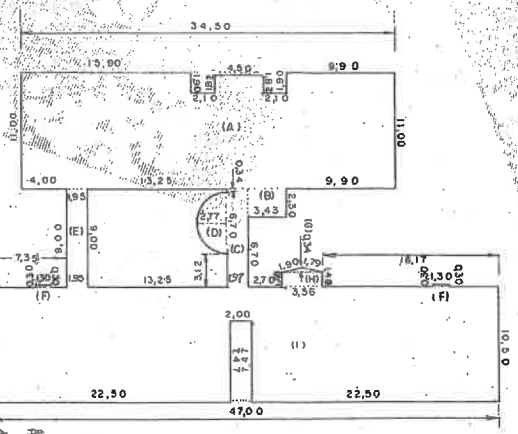
登記年月日：昭和60年11月8日

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9月3日　京都地方法務局　登記官

716848　各階平面図 [redacted]

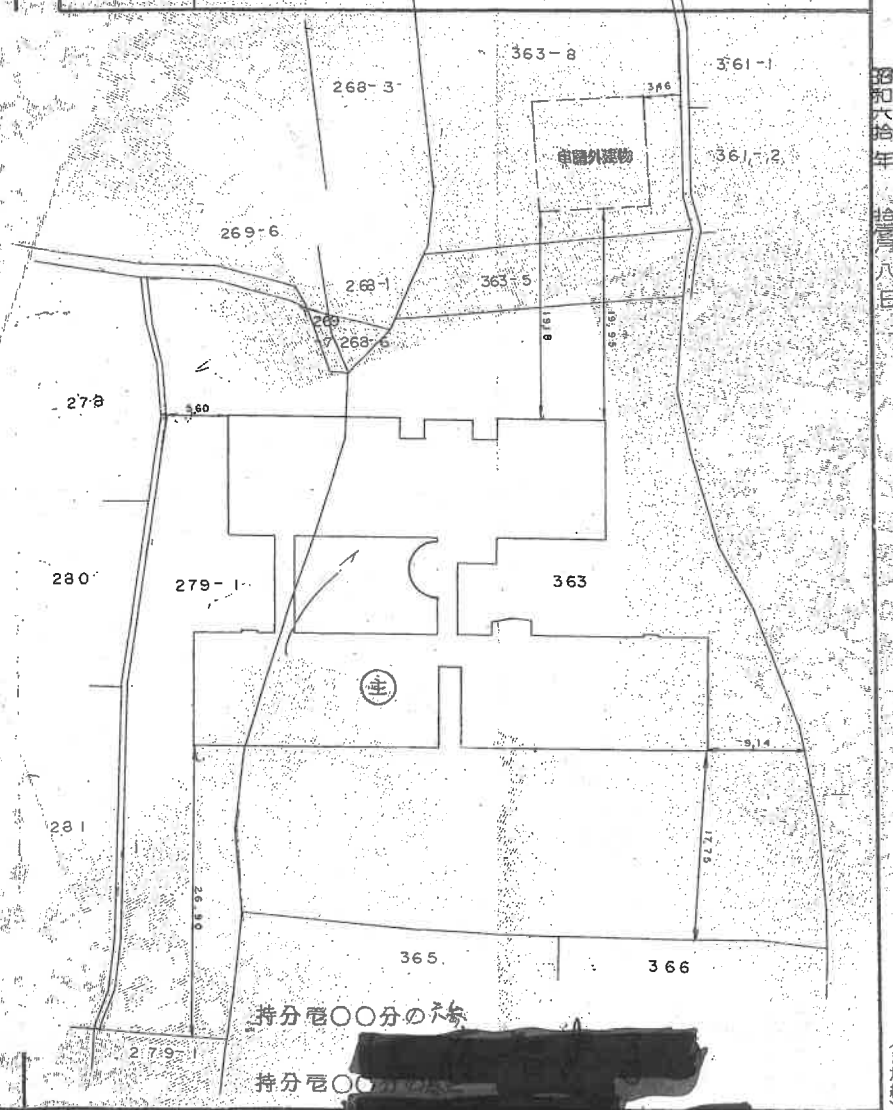
1/3　建物図面
各階平面図

家屋番号	363番
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町363番地・279番地1・363-4



1 階 求 積

(A)	(34,50 x 11,00) − (2,10 x 1,90) x 2	=	371,5200
(B)	3,43 x 2,30	=	7,8890
(C)	1,97 x 9,00	=	17,7300
(D)	3,14 x 2,77 x 2,77 ÷ 2	=	12,0464
(E)	9,5 x 9,00	=	17,5500
(F)	(1,30 x 0,30) x 2	=	0,7800
(G)	3,56 x 0,34 x 1/2	=	0,6052
(H)	3,56 x 1,48	=	5,2688
(I)	(47,00 x 10,50) − (2,00 x 7,47)	=	478,5600
	計	=	911,9494
	面 積	=	911,94㎡



持分壱〇〇分の六拾 [redacted]

持分壱〇〇 [redacted]

昭和六拾年　拾貳月八日

A4判に縮小

作製者 [redacted]　土地家屋調査士　10月28日作製）

縮尺 1/500

申請人　代表取締役 [redacted]

1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連12）

21 ページ

[redacted]

請求番号：8-6

(1/3)

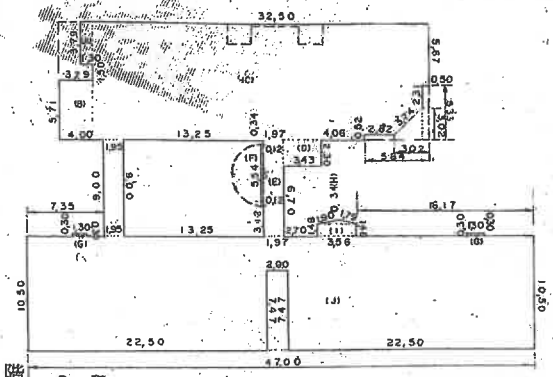
登記年月日：昭和60年11月8日

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9月3日
京都地方法務局
登記官

716649 各階平面図 [redacted]

建物図面 2/3 各階平面図

家屋番号	363番
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町363番地・279番地1



2 階 求積

(A)	1.30	× 3.79	=	4.927 0
(B)	3.29	× 5.71	=	18.785 9
(C)	(31.20 × 11.00) − {(2.82 × 0.52) + (0.50 × 5.33) + (0.52 + 3.02) × 2.52 × 1/2}		=	334.608 2
(D)	2.30	× 3.43	=	7.889 0
(E)	1.97	× 9.00	=	17.730 0
(F)	0.12	× 5.54	=	0.664 8
(G)	(1.30 × 0.30)	× 2	=	0.780 0
(H)	3.56 × 0.34	× 1/2	=	0.605 2
(I)	3.56 × 1.48		=	5.268 8
(J)	(47.00 × 10.50) − (2.00 × 7.47)		=	478.560 0
	計		=	869.811 9
	面積			869.81 ㎡

昭和六拾年 拾壱月八日

A4判に縮小 (日加約)

持分壱〇〇分の六拾 [redacted]

作製者	[redacted]	縮尺	1/500	申請人	持分壱〇〇分の六拾 [redacted]	1/

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

22 ページ

請求番号：8-6

(2/3)

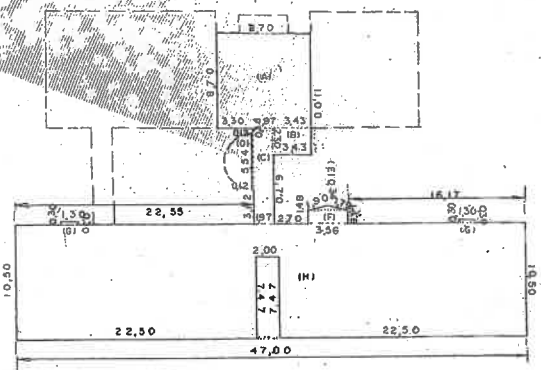
登記年月日：昭和60年11月8日

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9月3日
京都地方法務局
登記官

716850 各階平面図 [redacted]

3/3 建物図面 各階平面図

家屋番号	363番
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町363番地・279番地1・



3 階 求積

(A)	8,70	x	8,70			=	75,6900
(B)	3,43	x	2,30			=	7,8890
(C)	1,97	x	9,00			=	17,7300
(D)	0,12	x	5,54			=	0,6648
(E)	3,56	x	0,34	x	1/2	=	0,6052
(E)	3,56	x	1,48			=	5,2688
(G)	1,30	x	0,30	x	2	=	0,3900
	(47,00 x 10,50) − (2,00 x 7,47)					=	478,5600
	計					=	586,7978
	面積					=	586,79 ㎡

昭和六拾年 拾貳月八日

A4判に縮小

(日加納)

持分壱〇〇分の六拾 [redacted]

持分壱〇〇分 [redacted]

作製者	土地家屋調査士 / 土地家屋調査士 [redacted] (昭和60年10月28日作製)	縮尺	1/500	申請人	代表取締役 [redacted]

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連12)

[redacted]

[redacted]

第５図　建物図面写

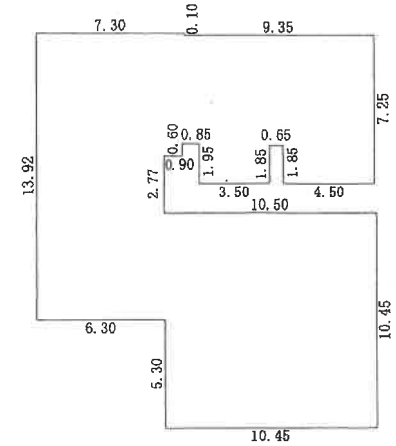
物件10

716654

建物図面
各階平面図

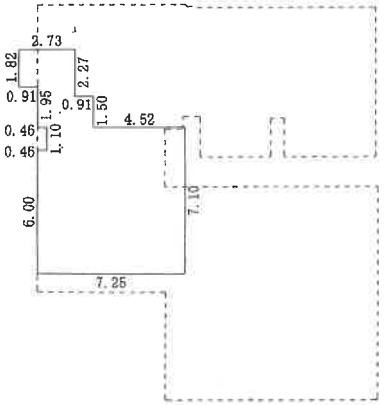
家屋番号	３６３番８
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町３６３番地８

1階

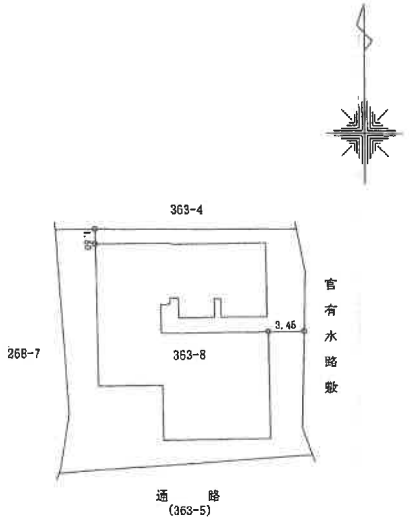


求積表			
10.45 ×	10.45	＝	109.2025
6.30 ×	5.15	＝	32.4450
6.25 ×	8.77	＝	54.8125
3.50 ×	1.95	＝	6.8250
4.50 ×	1.85	＝	8.3250
0.90 ×	0.60	＝	0.5400
5.15 ×	5.40	＝	27.8100
1.05 ×	5.40	＝	5.6700
4.20 ×	5.30	＝	22.2600
合計			267.8900
床面積			267.89 ㎡

2階



求積表			
7.25 ×	6.00	＝	43.5000
6.79 ×	1.10	＝	7.4690
1.82 ×	1.95	＝	3.5490
0.91 ×	1.50	＝	1.3650
2.73 ×	1.82	＝	4.9686
合計			60.8516
床面積			60.85 ㎡



平成19年11月30日

株式会社　長三郎
代表取締役 [redacted]

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted] 平成19年11月12日作成)	縮尺	1/250

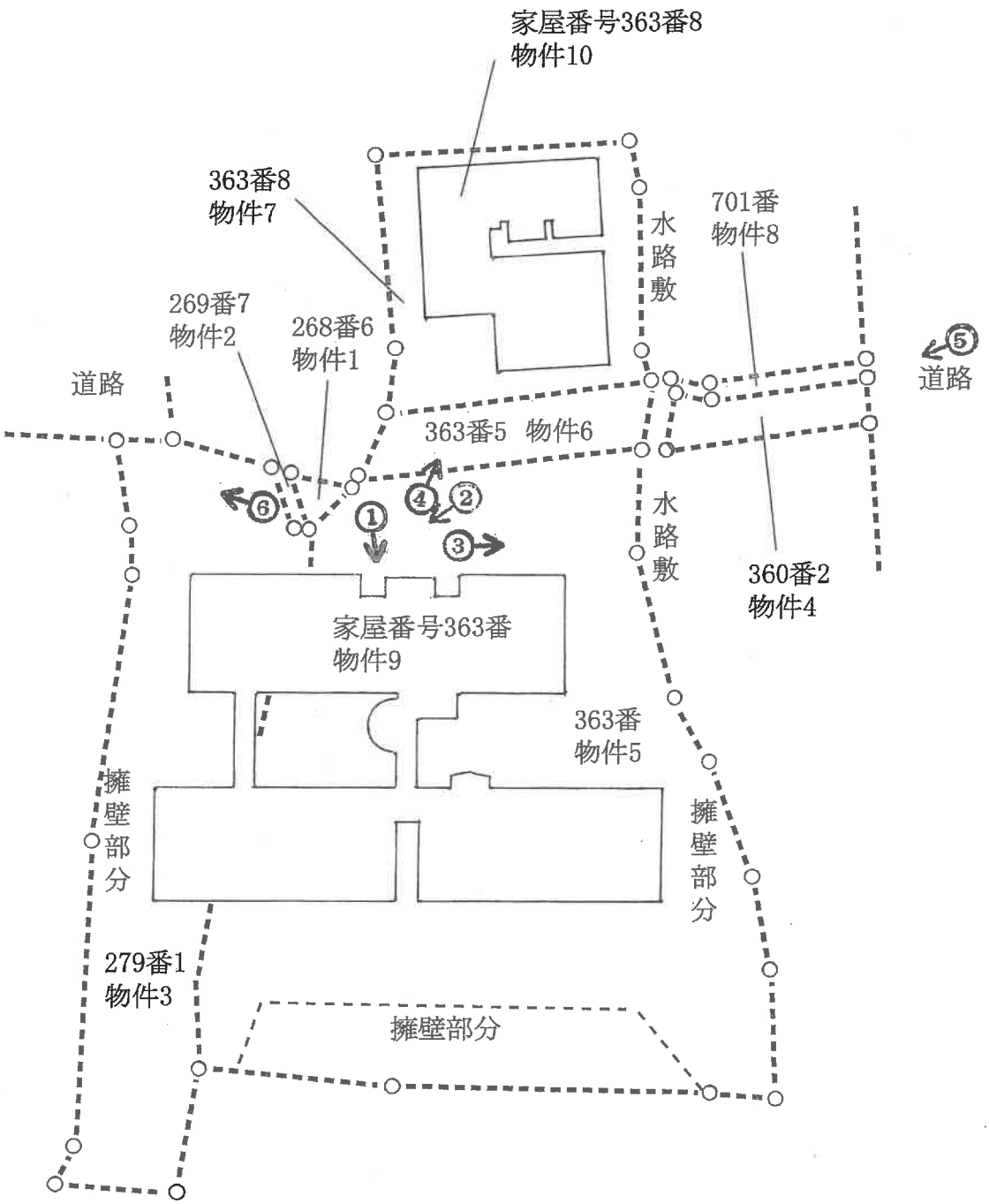
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(京調会2)

(京都土地家屋調査士会用紙)

A4判に縮小

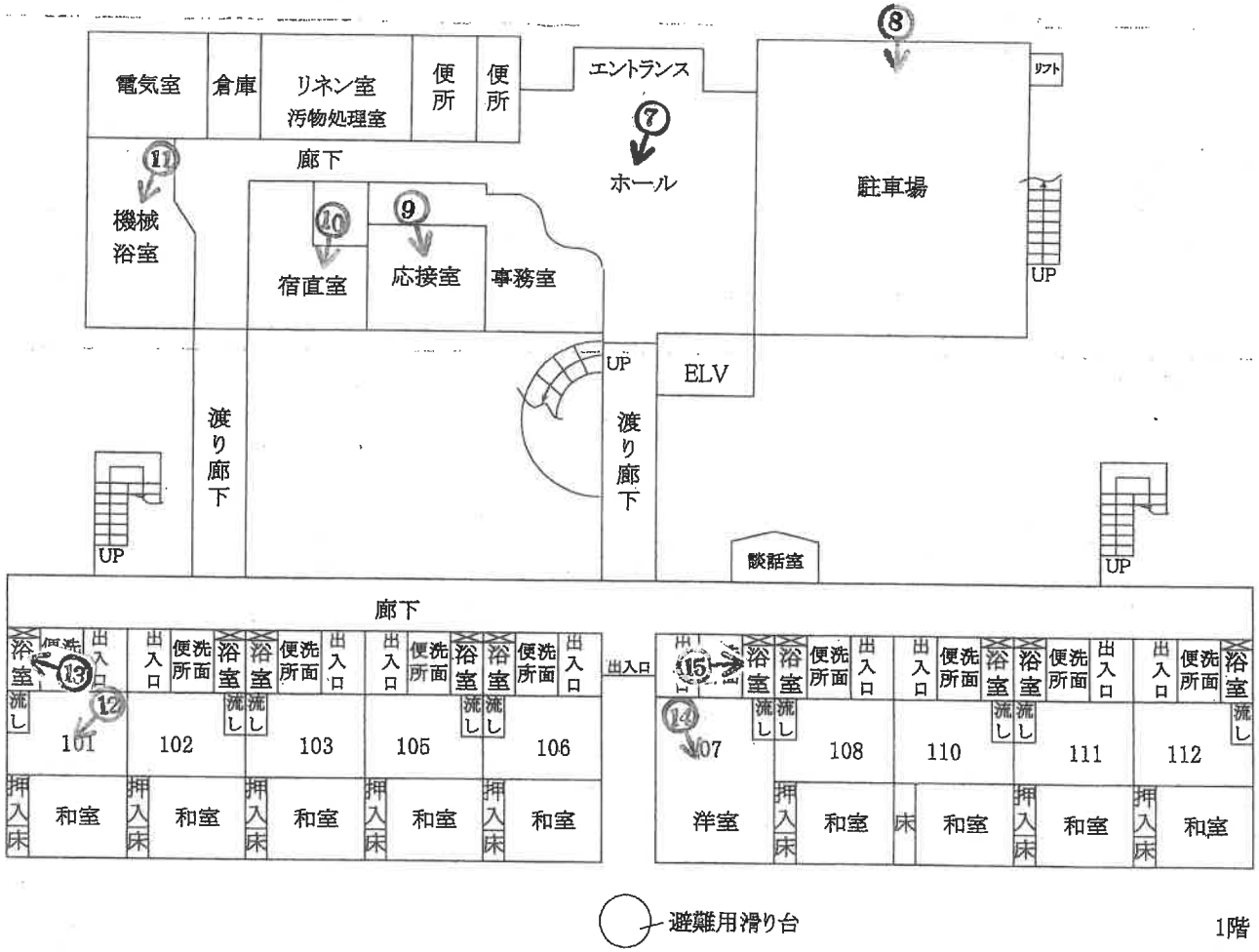
土地建物位置関係図



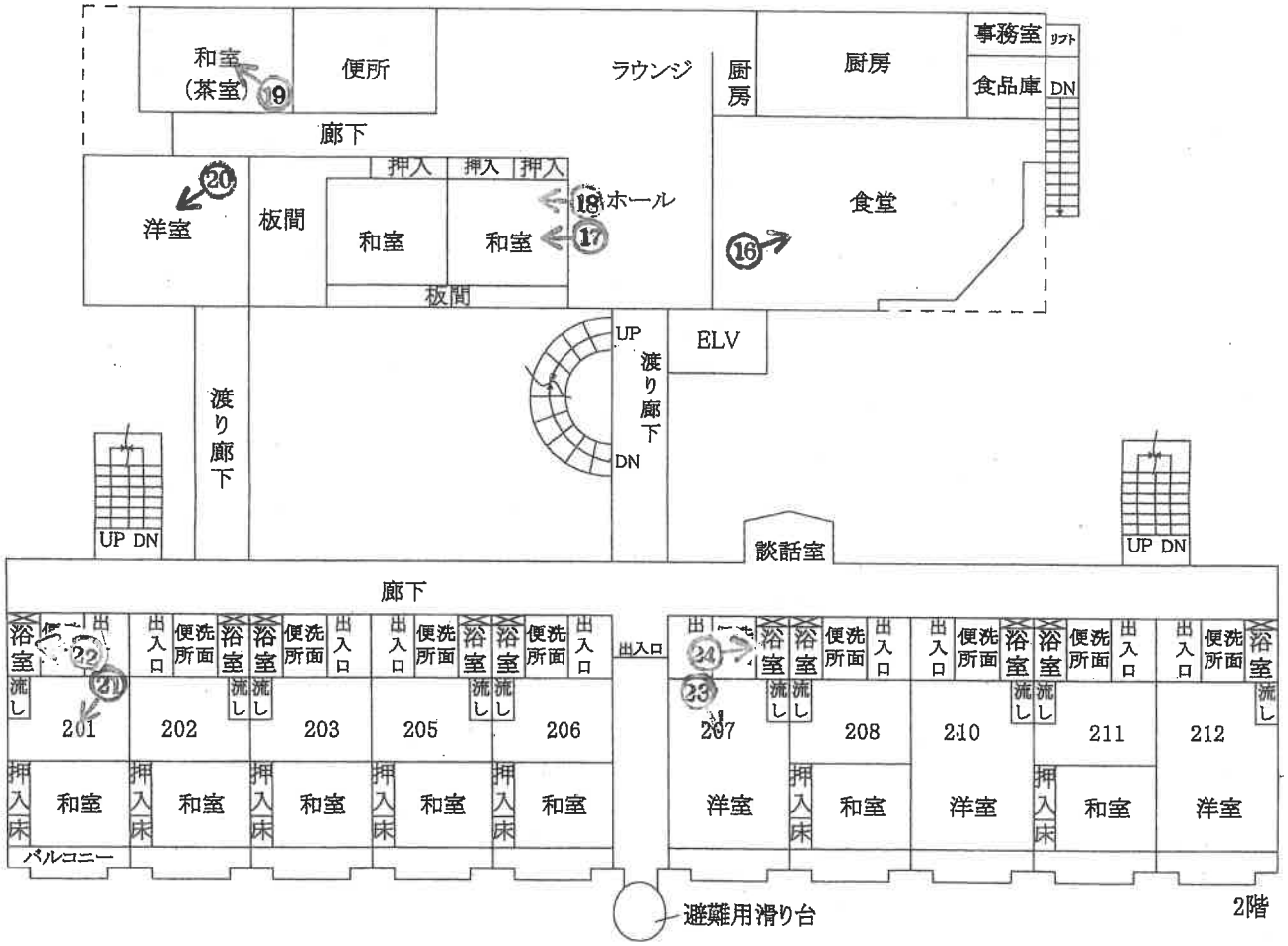
写真撮影位置方向

建物見取図

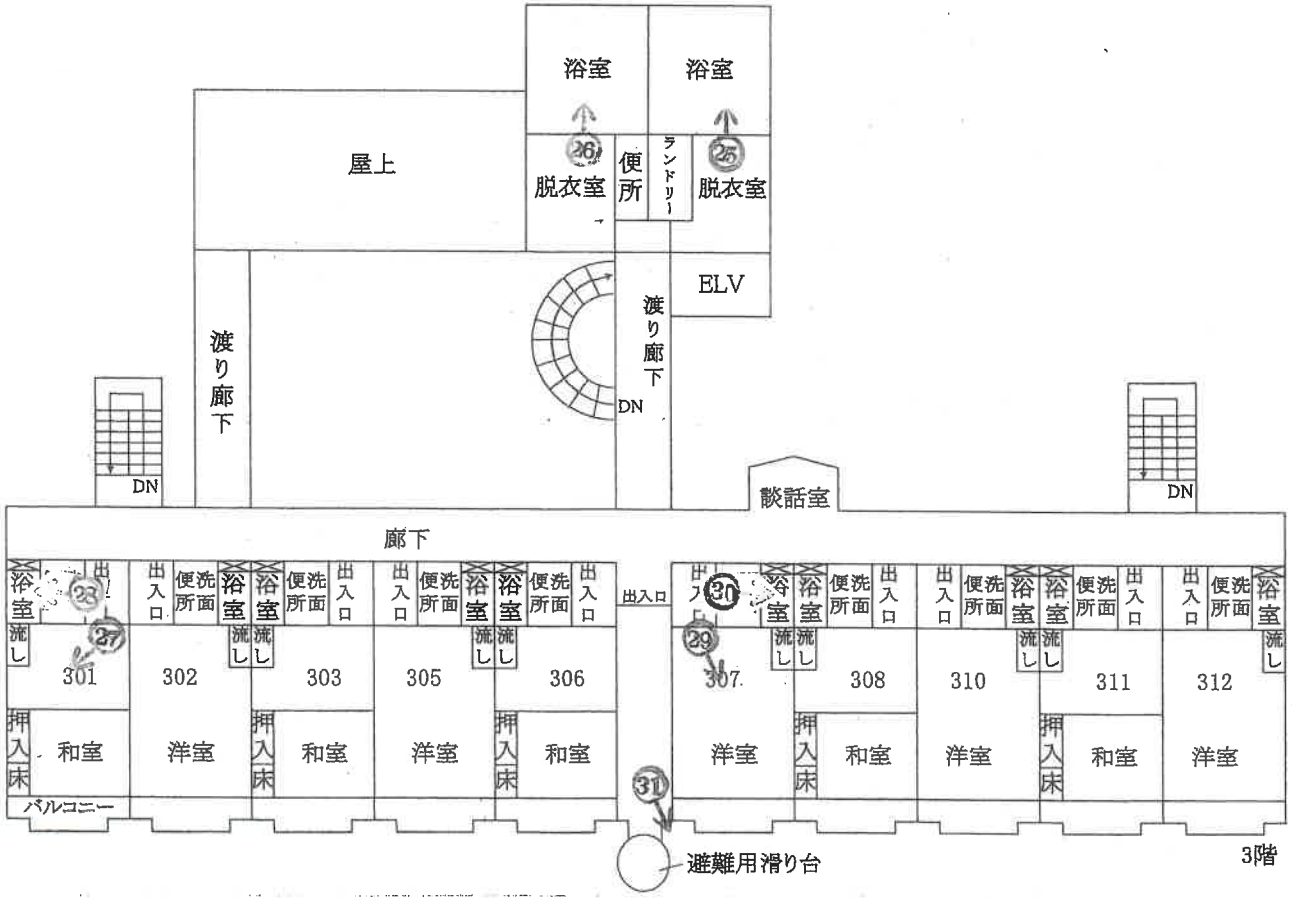
資産番号363番
物件9



物件9

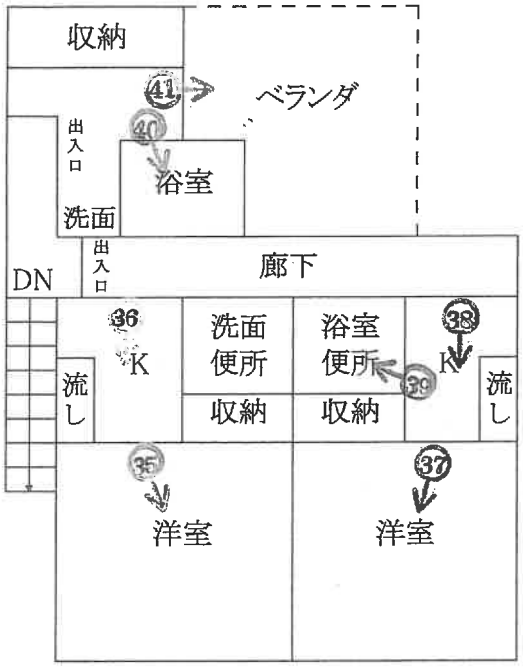

和室
(茶室)
9
便所
ラウンジ
厨房
厨房
事務室
リフト
食品庫
DN
廊下
押入
押入
押入
20
洋室
板間
和室
和室
18
ホール
17
16
食堂
板間
UP
渡り廊下
ELV
渡り廊下
DN
UP DN
談話室
UP DN
廊下
浴室
出入口
便洗所面
出入口
浴室
便洗所面
出入口
出入口
便洗所面
浴室
浴室
便洗所面
出入口
出入口
24
浴室
浴室
便洗所面
出入口
出入口
便洗所面
浴室
浴室
便洗所面
出入口
出入口
便洗所面
浴室
流し
22
21
201
202
203
205
206
23
207
208
210
211
212
押入床
和室
和室
和室
和室
和室
洋室
和室
洋室
和室
洋室
バルコニー
避難用滑り台
2階

物件9

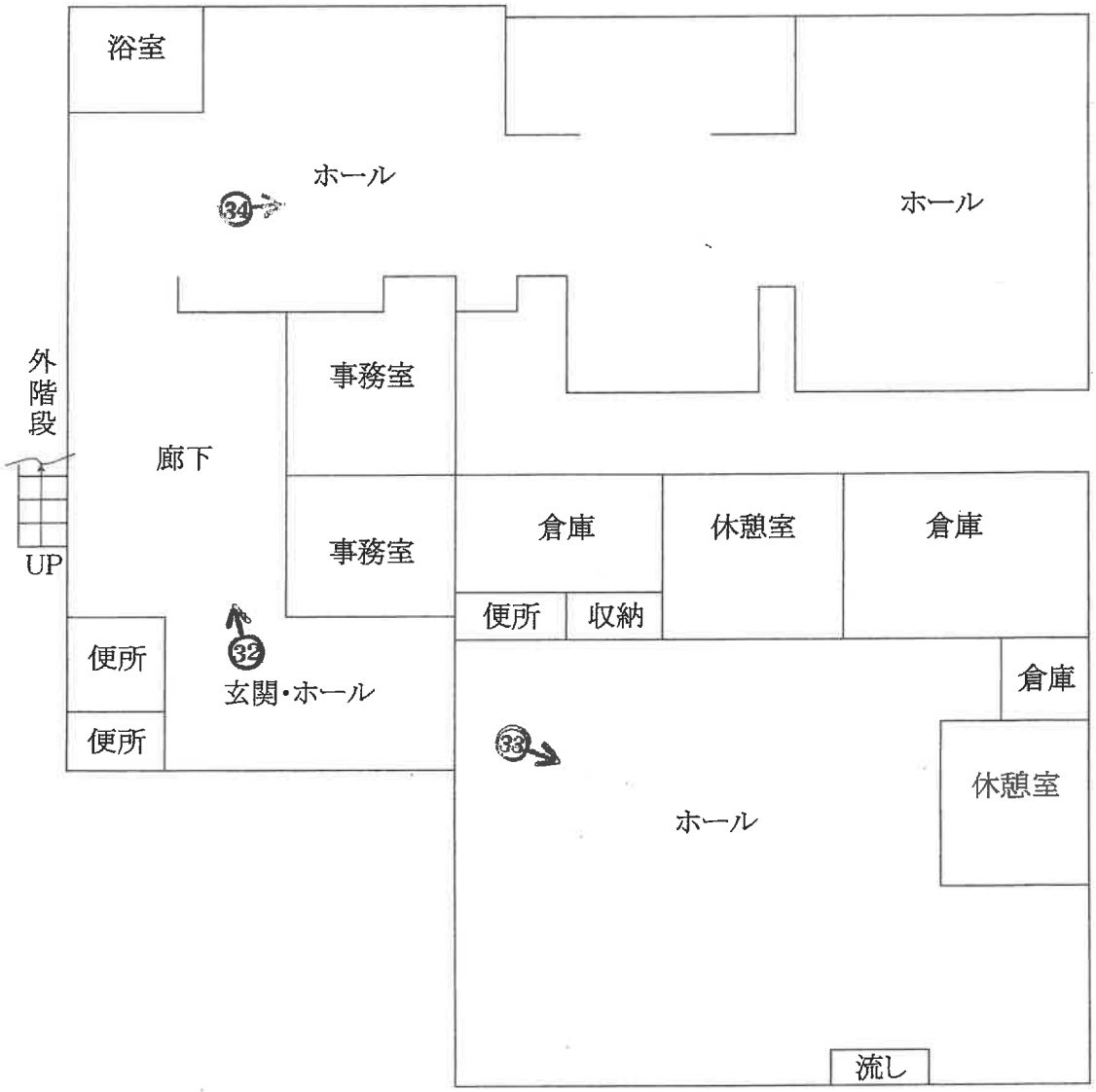

浴室
浴室
屋上
26
脱衣室
便所
ランドリー
25
脱衣室
ELV
渡り廊下
渡り廊下
DN
DN
DN
談話室
廊下
浴室
23
出入口
便所
洗面
流し
27
301
302
303
305
306
出入口
30
29
307
308
310
311
312
押入床
和室
洋室
バルコニー
31
避難用滑り台
3階

建物見取図

家屋番号363番8
物件10



2階



1階

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

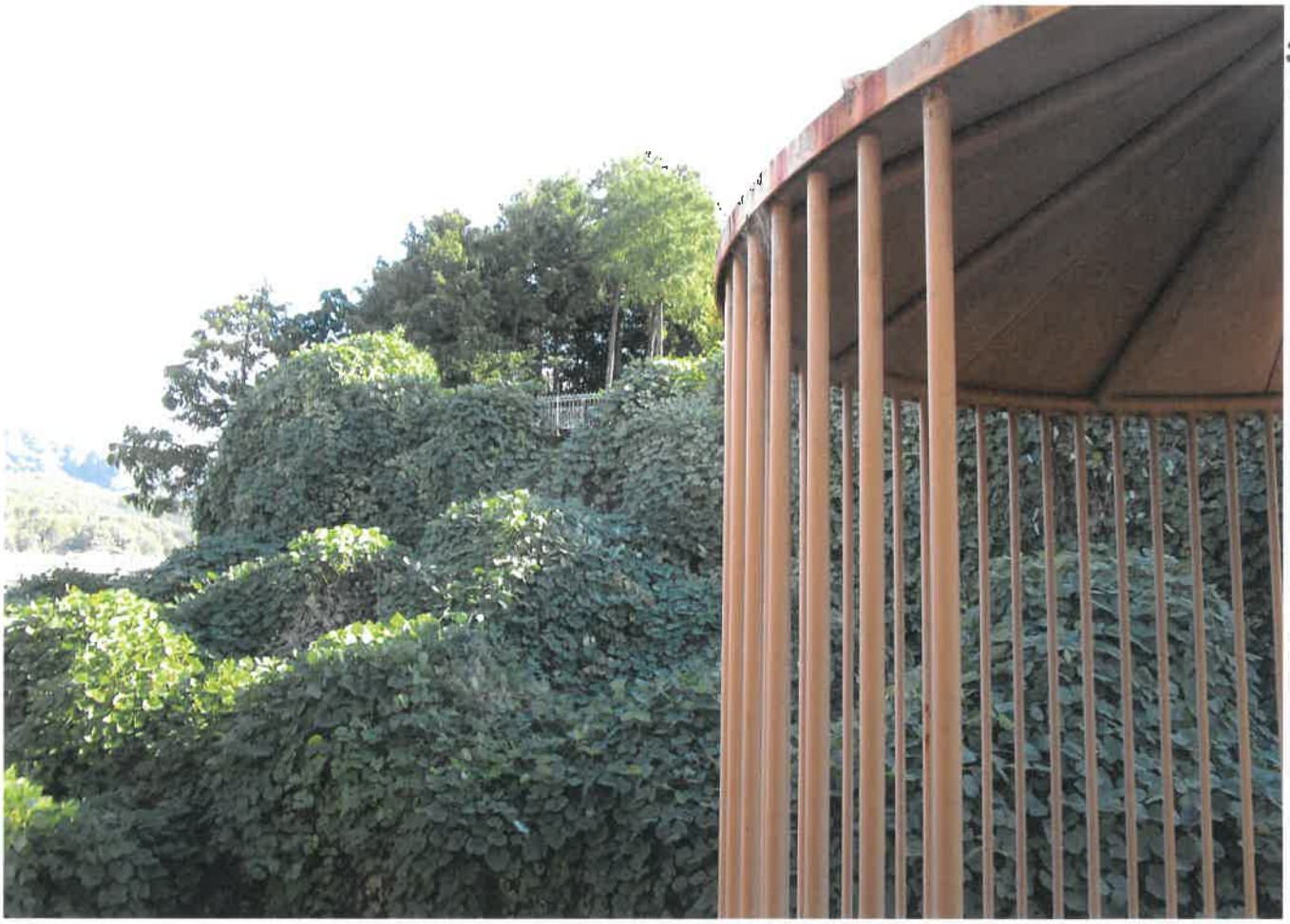
27

28

29

30

31



32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

令和　7　年　（ケ）第　　153　号
令　和　7　年　10　月　29　日　現地調査
令　和　7　年　11　月　10　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

粟田口定大

第１　評価額

一　括　価　格			
	金	246,080,000	円
内　訳　価　格			
物件１　（土地）	金	260,000	円
物件２　（土地）	金	150,000	円
物件３　（土地）	金	15,520,000	円
物件４　（土地）	金	1,530,000	円
物件５　（土地）	金	41,610,000	円
物件６　（土地）	金	2,630,000	円
物件７　（土地）	金	9,240,000	円
物件８　（土地）	金	500,000	円
物件９　（建物）	金	154,590,000	円
物件１０（建物）	金	20,050,000	円

１　一括価格は、物件１乃至１０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乃至８の内訳価格は、物件９及び物件１０のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件９及び物件１０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 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
2	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
3	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
4	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
5	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
6	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	以下を除き「同　左」 宅地

7	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
8	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	「物件目録記載のとおり」	「同　左」
9	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」
10	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
	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乃至8　）

位置・交通	叡山電鉄鞍馬線「　岩倉　」駅の　北東方　・　道路距離約　500　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が建ち並ぶほか、寺院等も見られる住宅地域	
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 40 % 60 % --- 10　m　高度地区 風致地区第3種地域 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり
画地条件	東側間口約6m、延長約20mの進入路部分（物件4、8）を有する東西約67m、南北約90mの不整形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約5mの市道に、幅約0.7mの京都市所有地を介し、概ね等高に接する（現況の道路形態となっている幅員は約5.7m）。 （建築基準法第　42条 1項　1号道路　） 北西側幅員約6mの道路に約3m高く接する。 （建築基準法第　42条 1項　2号道路　） ※物件4土地及び物件8土地の東側について、市道に係る道路境界明示図をみるに、幅約0.7mの京都市所有地（公図上の里道及び水路敷部分）は市道道路区域に含まれていないものと思われるが、当該部分に係る占用許可取得の有無は不明である。 ※物件3土地の北西側は間口約2.3mで道路に接面するが、高低差が存するため、アプローチ階段が設置されている。なお、当該道路は、公図上の里道及び私道により構成されている。	
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、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乃至8土地は、物件9建物（高齢者マンション）及び物件10建物（デイサービスセンター）の敷地として一体で利用されている。なお、物件4土地及び物件8土地の西側に水路敷（幅約0.55m　京都市所有地）が介在しているが、当該部分について占用許可取得の有無は不明である。 ・物件5土地の南側部分は、高さ4m程度の擁壁が設置され、南側が高い雛壇状になっている。また、その付近は、土砂災害警戒区域の指定を受け、一部土砂災害特別警戒区域の指定を受ける可能性もある。 ・物件3土地の西側部分及び物件5土地の東側部分には高さ5m前後の擁壁が存するほか、敷地内にも高低差（物件6、7土地付近）が存し高さ2m前後の擁壁が設置されている。 ・隣接地若しくは敷地内に高低差が存する部分について、京都市建築基準条例第7条（崖の付近の建築制限）の適用を受ける可能性がある。 ・目的土地の地積は、現地及び図上概測の結果、概ね登記地積に符合したが、厳密には専門家による測量を要し、その結果によっては地積が増減する可能性がある。 ・物件3土地の北側に電柱が設置されている。 ・物件5土地の北側付近に祠が存する。 ・物件9建物の東側には、サッシ等で囲われた高床式グリーンハウスが存するが、客観的な交換価値に乏しく、移転除却の難易等を考慮した結果、構築物と解した。 ・目的土地に係る開発登録簿をみるに、予定建築物の用途は有料老人ホーム、開発区域は目的土地のほか目的外地番を含む記載があるが、詳細な事情は不明。なお、目的土地に係る開発行為等については、開発許可取得の可否または要否について協議を要する可能性がある（京都市・開発指導課聴取）。

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　9　）

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60年10月28日　新築 経　過　年　数　:　約 40 年 経済的残存耐用年数　:　約 15 年
仕　　様	構　造　：鉄筋コンクリート造3階建 屋　根　：瓦葺・陸屋根 外　壁　：吹付等 内　壁　：クロス、板等 天　井　：化粧ボード、板等 床　：カーペット、畳、フロアシート等 設　備　：電気、ガス、給排水設備 そ の 他　：食堂、厨房、機械浴室、エレベーター1基、リフト1基、避難用滑り台等
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（総戸数30戸） 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
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 ・建築計画概要書によると、申請されている建築物は物件9建物のほか物件10建物（但し、平成3年の増築前）を含み、主要用途は老人ホームとなっている。 ・物件9建物及び物件10建物の登記上の合計延床面積は、容積率を超過している。 ・2階ホールの西側和室について、天井、床に滲み跡が見られた。 ・非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できない。但し、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　　10　）

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60年10月28日　新築 平成3年2月20日　種類・構造変更、増築 経　過　年　数　：　約 40 年 経済的残存耐用年数　：　約 15 年
仕　　様	構　造　：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造2階建 屋　根　：かわら・スレートぶき 外　壁　：吹付等 内　壁　：クロス、板等 天　井　：化粧ボード、板等 床　：フローリング、カーペット等 設　備　：電気、ガス、給排水設備 そ の 他　：特記すべきものはない
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：　診療所・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	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特　記　事　項	・前記の通り、新築時には物件9建物と合わせ建築確認及び完了検査が取得されているが、平成3年の増築工事に係る建築確認は見当たらなかった。 ・非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できない。但し、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) 建付地価格 (物件1乃至8)

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	147,000	0.58	15.38	0.90	1,180,000
2	147,000	0.58	8.49	0.90	650,000
3	147,000	0.58	902.67	0.90	69,270,000
4	147,000	0.58	89.05	0.90	6,830,000
5	147,000	0.58	2,420.77	0.90	185,760,000
6	147,000	0.58	153.00	0.90	11,740,000
7	147,000	0.58	537.60	0.90	41,250,000
8	147,000	0.58	29.37	0.90	2,250,000
計			4,156.33		318,930,000

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	×	102/100	×	100/105	×	100/99	=	147,000

◇ 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		行政的条件		格差率
100/100	×	100/99	×	100/100	×	100/100	=	100/99

イ 個別格差：　規模・形状 等　(0.58)

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9、物件10)

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
9	240,000	2,368.54	0.19	108,010,000
10	200,000	328.74	0.19	12,490,000
計		2,697.28		120,500,000

ウ 現価率

(物件9)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と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)

＝ 0.19

(物件10)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と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)

＝ 0.19

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	1,180,000	60%	法定地上権	710,000
2	650,000	60%	法定地上権	390,000
3	69,270,000	60%	法定地上権	41,560,000
4	6,830,000	60%	法定地上権	4,100,000
5	185,760,000	60%	法定地上権	111,460,000
6	11,740,000	60%	法定地上権	7,040,000
7	41,250,000	60%	法定地上権	24,750,000
8	2,250,000	60%	法定地上権	1,350,000
計	318,930,000			191,360,000

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） （アエイ）×ウ×エ×オ
1	1,180,000	−710,000		80%	70%	260,000
2	650,000	−390,000		80%	70%	150,000
3	69,270,000	−41,560,000		80%	70%	15,520,000
4	6,830,000	−4,100,000		80%	70%	1,530,000
5	185,760,000	−111,460,000		80%	70%	41,610,000
6	11,740,000	−7,040,000		80%	70%	2,630,000
7	41,250,000	−24,750,000		80%	70%	9,240,000
8	2,250,000	−1,350,000		80%	70%	500,000
9	108,010,000	＋168,040,000	100%	80%	70%	154,590,000
10	12,490,000	＋23,320,000	100%	80%	70%	20,050,000
一括価格（合計）						246,080,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：　物件9及び物件10の土地利用権等価格については、物件1乃至8の土地利用権等価格を延床面積比により按分した。

※物件9：　191,360,000円　×　2,368.54㎡　÷　2,697.28 ㎡
＝　168,040,000 円

※物件10：　191,360,000円　×　328.74㎡　÷　2,697.28 ㎡
＝　23,320,000 円

ウ 占有減価修正：　修正の必要がない。

エ 市場性修正：　用途の特殊性、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、PCB含有機器等が使用されている可能性等を考慮して、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　（ 京都左京-19 ）

所　　在：　京都府京都市左京区岩倉中町228番114

価　　格：　150,000　円/㎡

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　㎡

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、北側道

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）：　653,900 円
物件2（土地）：　360,900 円
物件3（土地）：　38,378,800 円
物件4（土地）：　土地公課証明書上、記載がない
物件5（土地）：　102,923,800 円
物件6（土地）：　土地公課証明書上、記載がない
物件7（土地）：　39,909,200 円
物件8（土地）：　土地公課証明書上、記載がない
物件9（建物）：　112,866,600 円
物件10（建物）：　7,885,500 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

令和　７年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１５．３８平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２６９番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８．４９平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　２７９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９０２．６７平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８９．０５平方メートル

　　所有者　Ａ

物　件　目　録

５　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４２０．７７平方メートル

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番５

　　地　　目　　山林

　　地　　積　　１５３平方メートル

　　所有者　Ａ

７　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　３６３番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５３７．６０平方メートル

　　所有者　Ａ

８　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町

　　地　　番　　７０１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２９．３７平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　７年（ケ）第　　１５３号

物　件　目　録

９　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地、２７９番地１

家屋　番号　　３６３番

種　　類　　共同住宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根３階建

床　面　積　　１階　　９１１．９４平方メートル
２階　　８６９．８１平方メートル
３階　　５８６．７９平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

１０　所　　在　　京都市左京区岩倉忠在地町　３６３番地８

家屋　番号　　３６３番８

種　　類　　診療所・デイサービスセンター・居宅

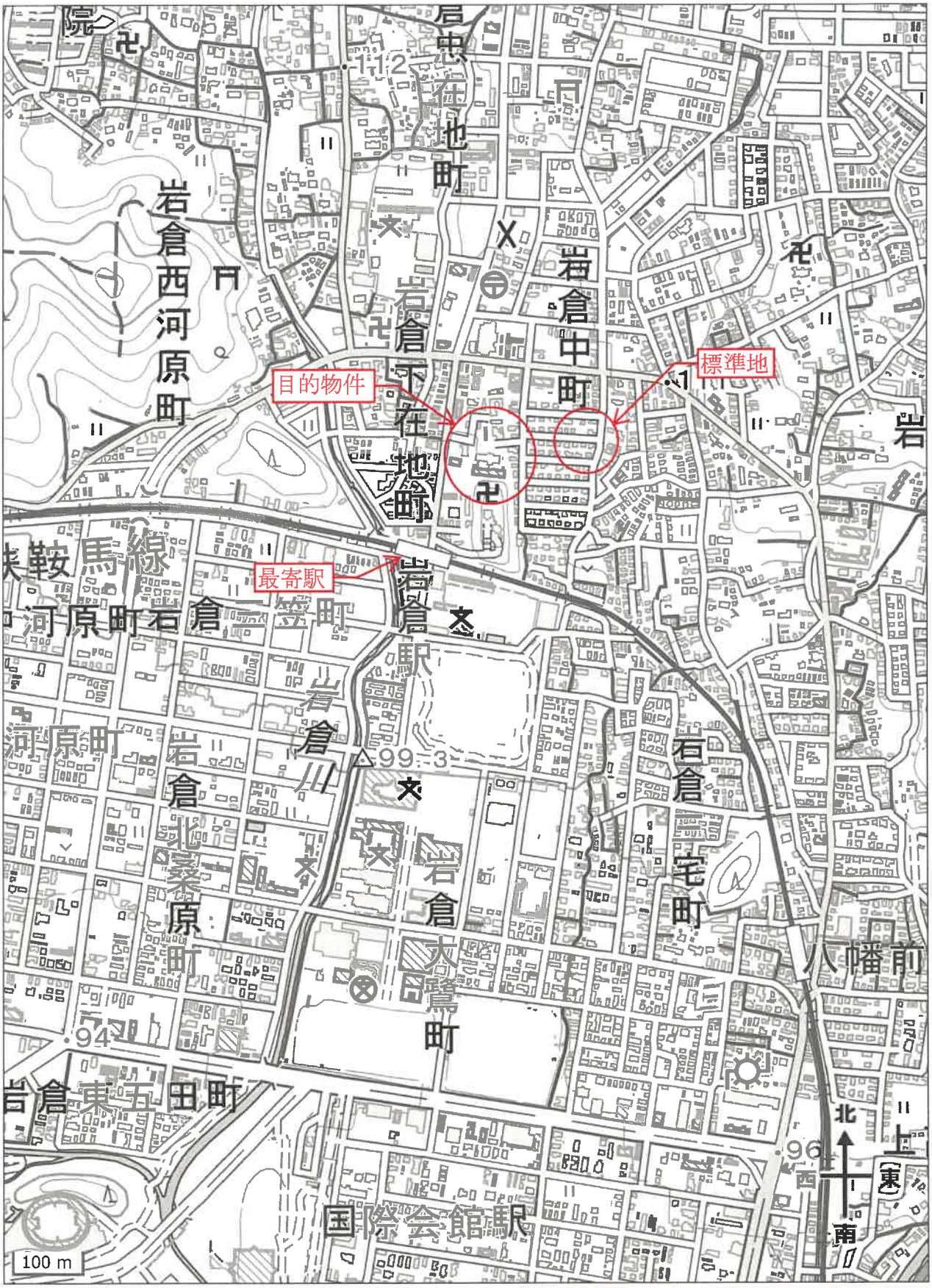
構　　造　　鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき２階建

床　面　積　　１階　　２６７．８９平方メートル
２階　　６０．８５平方メートル

共有者　Ａ　持分１００分の３７
共有者　Ｂ　持分２００分の６３
共有者　Ｃ　持分２００分の６３

地理院地図
GSI Maps

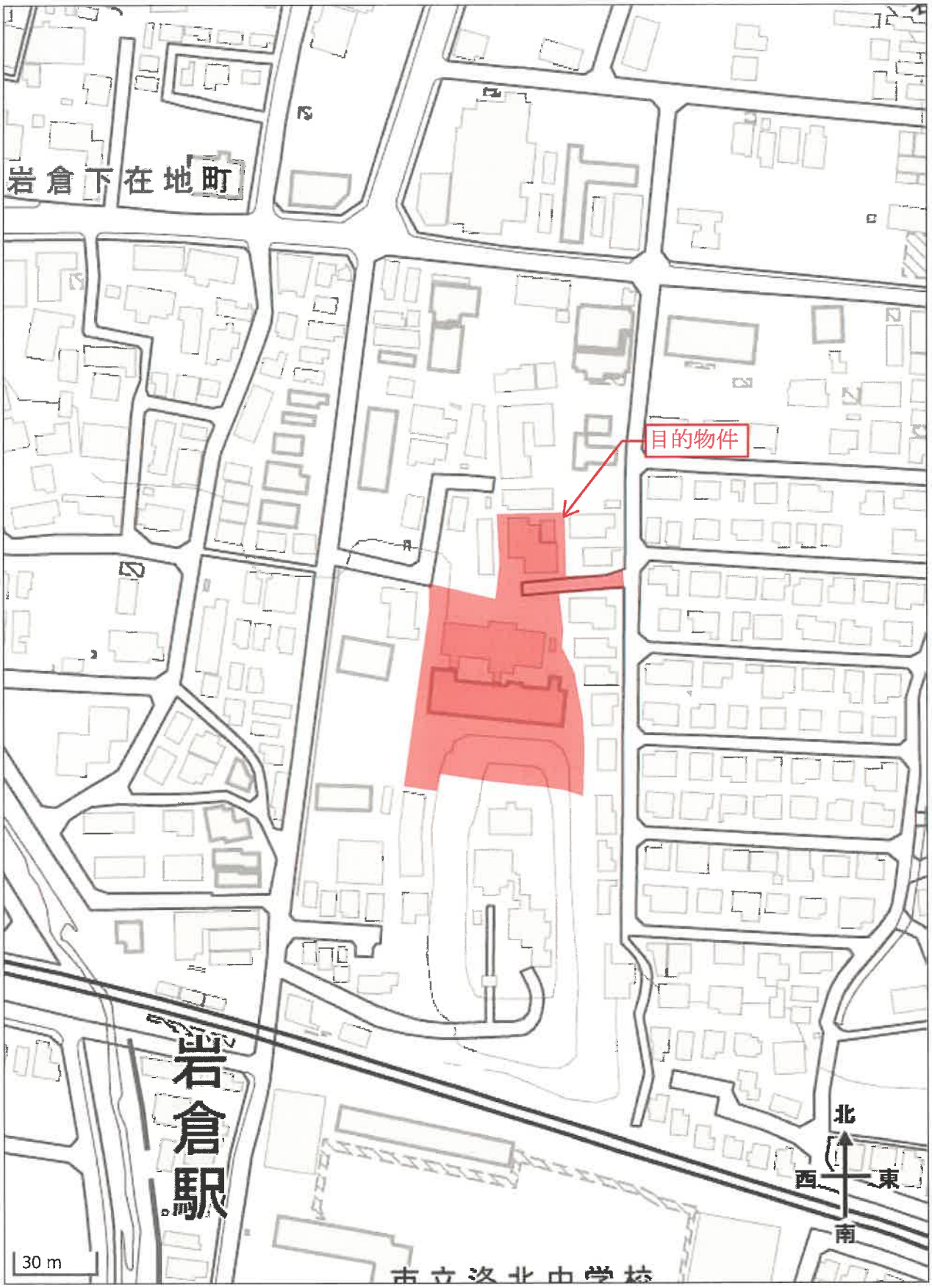
第1図　目的物件の位置図



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps

第２図　付近地図



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用