

## 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 3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 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 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 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 目 録

1 所 在 京都市左京区八瀬秋元町  
地 番 452番2  
地 目 雑種地  
地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区八瀬秋元町 452番地2  
家屋 番号 452番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺地下1階付平家建  
床 面 積 1階 80.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 約88.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

所有者 原電気工事株式会社



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

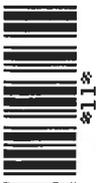
### 《 注 意 書 》

- 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 京都市左京区八瀬秋元町  
地 番 452番2  
地 目 雑種地  
地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区八瀬秋元町 452番地2  
家屋 番号 452番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺地下1階付平家建  
床 面 積 1階 80.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

(現況)

種 類 居宅・車庫  
床 面 積 1階 約88.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

所有者 原電気工事株式会社



令和7年(ケ)第151号  
令和7年10月8日受理  
令和7年11月21日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 京都市左京区八瀬秋元町  
地 番 452番2  
地 目 雑種地  
地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区八瀬秋元町 452番地2  
家屋 番号 452番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺地下1階付平家建  
床 面 積 1階 80.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

所有者 原電気工事株式会社



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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり(物件1) <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類 居宅・車庫 <input type="checkbox"/> 構造 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積 1階 現況約88.76㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類: <input type="checkbox"/> ある    { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他	<input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所                    支部 平成    年( )第                    号 <input type="checkbox"/> ある                    保管開始日    平成    年    月    日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図/建物見取図のとおり		

(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関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼建物所有者
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■建物所有者代理人弁護士)の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月 金 円 (毎月 日迄 月分支払) <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「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

### 目的物件の状況

#### 1 別添写真のとおり

#### 2 本件土地の状況

- (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）と接している。なお、接面道路との間には水路が介在するが、当該水路は市道区域に含まれる。
- (2) 南側は建築基準法上の道路（私道）と接している。
- (3) 南側隣地（452番15の土地）の所有者は本件土地の所有者と同一である。
- (4) 本件土地と北側隣地との境界は明確ではない。
- (5) 現地概測の結果、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

#### 3 本件建物の状況

- (1) 1階東側廊下部分の床の軋み具合がひどく、上に乗ると床が抜けそうな状態である。
- (2) 本件建物を概測した結果、1階に増築部分（現況約8㎡）があり、形状は建物見取図のとおりである。

(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
■建物所有者代理人弁護士	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は空き家です。</li> <li>2 本件土地の使用について建物所有者から土地所有者に対して使用料等の支払いはなく、契約書も作成していません。</li> <li>3 建物所有者会社代表者と土地所有者は兄弟です。</li> </ol>

(執行官の意見用)

## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 土地所有者宛照会文書を送付したが、土地所有者から連絡及び回答はなかった。
- 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から本件建物は建物所有者が居宅（空き家）として使用しているものと認められ、2、3ページのとおり認定した。なお、建物所有者の本件土地に関する占有権原は、関係人の陳述等から使用借権と考える。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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14日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年10月29日	当庁	土地所有者宛照会文書送付
7年10月31日	当庁	建物所有者宛照会文書送付
7年11月14日 14:20-14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
7年11月19日 16:45-16:55	当庁	建物所有者代理人弁護士に電話聴取
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年11月14日 目的物件は不在で施錠されていたので、建物所有者代理人弁護士から預かった鍵で解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 1008-1    ハ 1008-2    ホ 永  
 1008-3    ニ 975



(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。



A 八瀬秋元町

請求部分	所在	京都市左京区八瀬秋元町		地番	452番2	
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
作成年月日					種類	旧土地台帳附属地図
			備付年月日(原図)		補事項	

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8月22日  
 京都地方法務局

地図整理番号：M61114

登記官

43.9.9  
18209

登記年月日：昭和43年9月9日

192489

地番  
452-2, 452-3, 452-4, 452-5, 452-6  
452-7, 452-8, 452-9, 452-10, 452-11

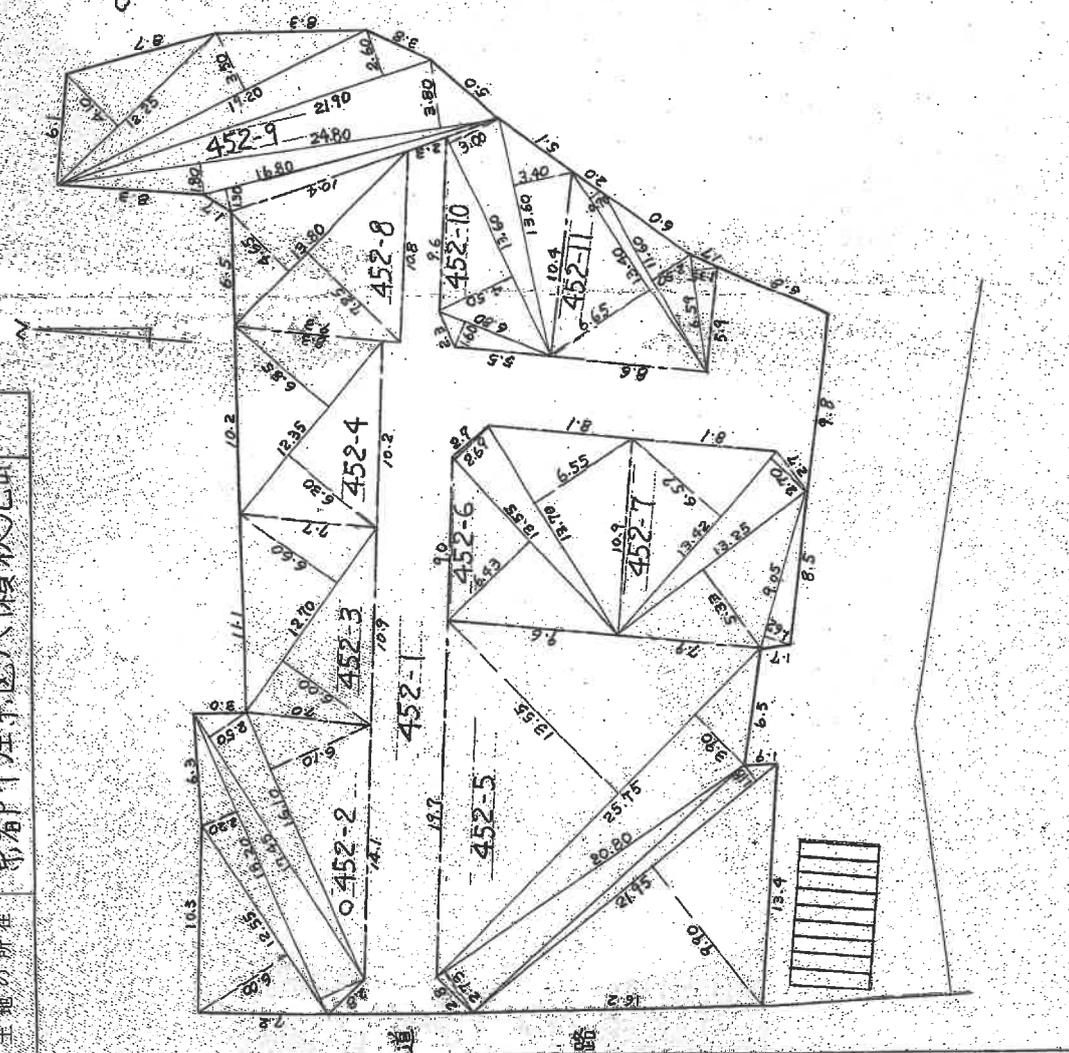
土地の所在  
京都市左京区八瀬秋元町

図  
積  
測  
量

作製年月日  
昭和四十五年九月六日

作製者

地番	面積	種別	積算
452-2	12.57	6.00	75.90
	18.20	2.50	45.450
	17.45	2.50	43.625
	16.10	6.10	98.21
		1/2	304.1310
		1/2	152.065
452-3	12.70	6.00	70.02
		1/2	60.01
452-4	12.35	6.85	84.025
		1/2	162.025
452-5	25.75	3.55	90.449
	20.00	2.75	56.7840
	21.95	3.90	85.6060
		1/2	74.3275
		1/2	374.661
452-6	13.55	6.43	82.5760
	13.70	6.55	87.7350
		1/2	213.8110
		1/2	106.657
452-7	13.42	6.57	87.0
	13.25	5.33	70.6225
	9.05	1.62	14.6610
		1/2	204.686
		1/2	104.84
452-8	13.80	7.25	100.02
		1/2	82.11
	12.25	4.10	50.2250
	19.20	3.50	67.20
	21.90	3.60	78.84
	24.80	1.80	44.64
	16.80	1.30	21.84
		1/2	335.085
		1/2	167.54
	6.80	1.60	10.88
	13.60	4.50	61.20
	13.60	3.40	46.24
		1/2	151.12
		1/2	79.56
	13.40	6.65	89.41
	11.60	2.50	29.00
	6.59	1.35	8.8165
		1/2	136.3865
		1/2	68.19



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年8月22日 京都市方法務局 登記官

登記年月日：昭和45年2月10日

757993

家屋番号	452-2
建物の所在地	京都市左京区八瀬秋元町452-2

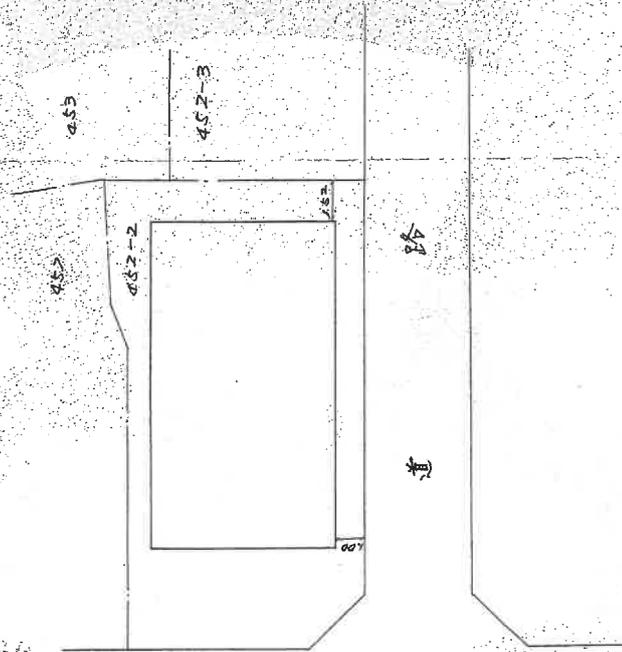
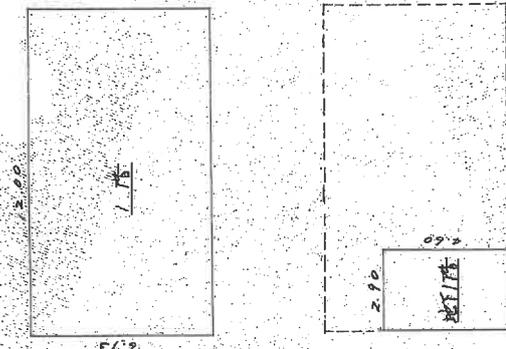
書名

平面図

S45.2.10

製作年月日  
昭和45年2月10日

製作者  
[Redacted]



求積表

$$1. 庭 = 12.00 \times 6.73 = 80.760 = 80.76 \text{ m}^2$$

$$2. 庭 = 2.90 \times 4.60 = 13.320 = 13.32 \text{ m}^2$$

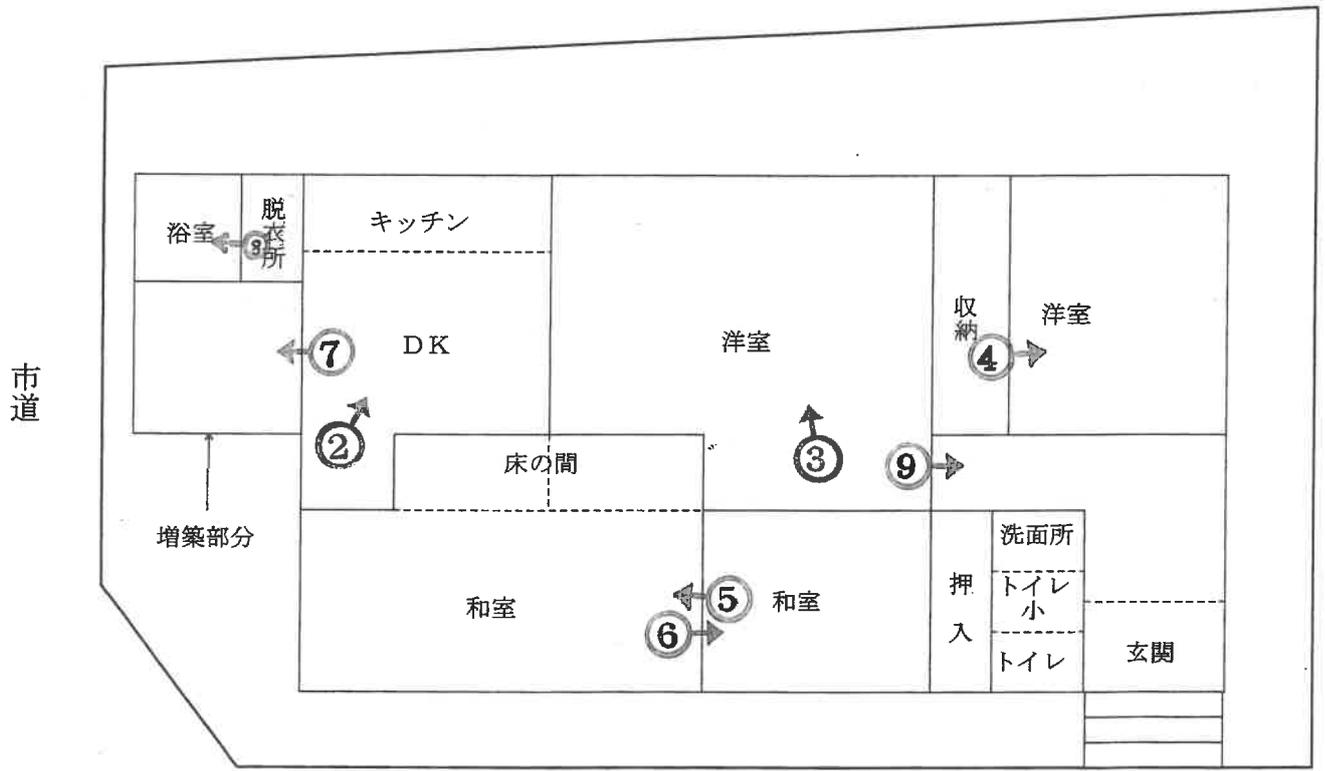
縮 R 1/2000

(社)地家屋調査士会協定用紙

A4判に縮小)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 令和7年8月26日 京都地方法務局 登記官

# 土地建物位置関係図 /建物見取図

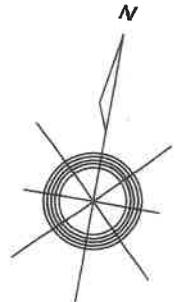


私道 1階



地下1階

↑  
○ 写真撮影位置方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 151 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

綿 越 浩

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,870,000 円
物件2 (建物)	金 870,000 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 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	地目以外は、「同 左」  宅 地
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	種類・床面積以外は、「同 左」  居宅・車庫  (1階増築約8m <sup>2</sup> あり) 1階 約 88.76 m <sup>2</sup> 地下1階 13.34 m <sup>2</sup> 延床面積 約 102.10 m <sup>2</sup>
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 )

位置・交通	叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口」駅の北東方・道路距離約 2.6 km 最寄バス停「ふるさと前」の南方・約 30m (徒歩約 1分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中規模住宅のほか神社も見られる郊外の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 (建蔽率40%) 八瀬特別修景地域 歴史的風土保存区域ほか
画地条件	間口 約7 m、奥行約 16 mの概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 6.2 mの市道に約2m高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 接面道路との間には水路が介在するが、当該水路は市道区域に含まれる。上記市道は南向き下り傾斜である。 南側幅員約 4 mの私道に約1~2m高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 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: なし 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	北側隣地との境界は明確ではない。  南側隣接の件外土地(地番452番15、登記地目:雑種地、現況地目:公衆用道路、登記面積34㎡)は、物件1と同一所有者である。  京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

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44年12月22日 新築 経 過 年 数 : 約 56 年 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。
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス、塗り壁等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : 特になし
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	劣る
保守管理の状態	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はあるが、その後、増築を行っている。 物件2(建物)は建蔽率を超過している。 複数個所の床が沈んでいる。 登記上の地下1階車庫は、南側私道と概ね等高に接道している。 築年、構造等より、アスベスト使用の可能性もある。

## 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）

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	55,400	1.02	152.00	0.9	7,730,000

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 -14

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/㎡)  
 $50,400 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/90 = 55,400$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/95 = 100/90$

イ 個別格差： 方位等 (1.02)

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	155,000	102.10	0.03	470,000

#### ウ 現価率

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 0.03 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	7,730,000	10%	使用貸借	770,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を使用貸借と判定し、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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,730,000	-770,000	/	100%	70%	4,870,000
2	470,000	+770,000	100%	100%	70%	870,000
一括価格(合計)						5,740,000

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 ( 京都左京-14 )

所 在 : 京都市左京区八瀬秋元町135番28

価 格 : 50,400 円/㎡

位 置 : 叡山電鉄叡山本線「八瀬比叡山口」駅の北東方、道路距離約 3.1 km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 177 ㎡

供給処理施設 : 水道、下水あり

接 面 街 路 : 西方 6 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 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

### 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地): 6,656,200 円

物件2(建物): 931,300 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 京都市左京区八瀬秋元町  
地 番 452番2  
地 目 雑種地  
地 積 152平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区八瀬秋元町 452番地2  
家屋 番号 452番2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺地下1階付平家建  
床 面 積 1階 80.76平方メートル  
地下1階 13.34平方メートル

所有者 原電気工事株式会社



第1図 目的物件の位置図

地理院地図  
SSI 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

