

## 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 4月 22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 5月 7日から 令和 8年 5月 14日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 5月 21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 6月 4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 4月22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   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町                              |
|   | 地 番   | 631番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 74.70平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町 63<br>1番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 631番7  |
|   | 種 類   | 店舗   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.96平方メートル<br>2階 66.96平方メートル<br>3階 66.96平方メートル |
|   | (現況)  |  |
|   | 種 類   | 店舗・事務所   |



## 物件明細書

令和 8年 2月13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, 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】  
1階店舗・事務所・作業場部分を株式会社クイーンが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。  
その余の部分を本件債務者が占有している。

---

---

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町  
地 番 631番7  
地 目 宅地  
地 積 74.70平方メートル
- 2 所 在 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町 63  
1番地7  
家屋 番号 631番7  
種 類 店舗  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 66.96平方メートル  
2階 66.96平方メートル  
3階 66.96平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗・事務所



令和7年(ケ)第83号  
(物件1、2)  
令和7年7月22日受理  
令和8年2月4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   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町                              |
|   | 地 番   | 631番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 74.70平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町 63<br>1番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 631番7  |
|   | 種 類   | 店舗   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.96平方メートル<br>2階 66.96平方メートル<br>3階 66.96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)		
<b>土 地</b>	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 <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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上下に下記建物を所有し、占有している <input 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		
<b>建 物</b>	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 店舗・事務所 <input type="checkbox"/> 構 造 <input type="checkbox"/> 床面積		
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を店舗・事務所として使用している <input checked="" 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 checked="" 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		

(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2関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 1階の店舗・事務所及び作業場部分	
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 株式会社クィーン(以下「占有者会社」という。)	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> 占有者会社取締役 ) <input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明 (遅くとも平成20年頃)	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	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	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
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input checked="" 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) 南東側及び西側で建築基準法上の道路（南東側：府道、西側：市道）と接している。なお、西側道路は幅員4m未満のため、再建築の際にはセットバックを要する。
  - (2) 現地概測の結果、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) 屋上に物置（動産）が設置されている。
  - (2) 1階の事務所・店舗部分の壁がずれている箇所が複数あり、その部分の壁は傾いているように見える。
  - (3) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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
■ 占有者会社取締役	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は占有者会社の取締役であり、代表者の妻です。</li> <li>2 占有者会社の代表者と所有者会社の前代表者である被相続人は親子です。</li> <li>3 占有者会社は、所有者会社から本件建物1階を借りて使用しています。</li> <li>4 占有者会社の事務所は別の場所から平成18、19年頃に本件建物に移ってきました。</li> <li>5 賃料については現金払いで、払ったり、払わなかったりの状態でした。</li> <li>6 本件建物1階を除いた部分は所有者会社が使用しています。</li> </ol>

(執行官の意見用)

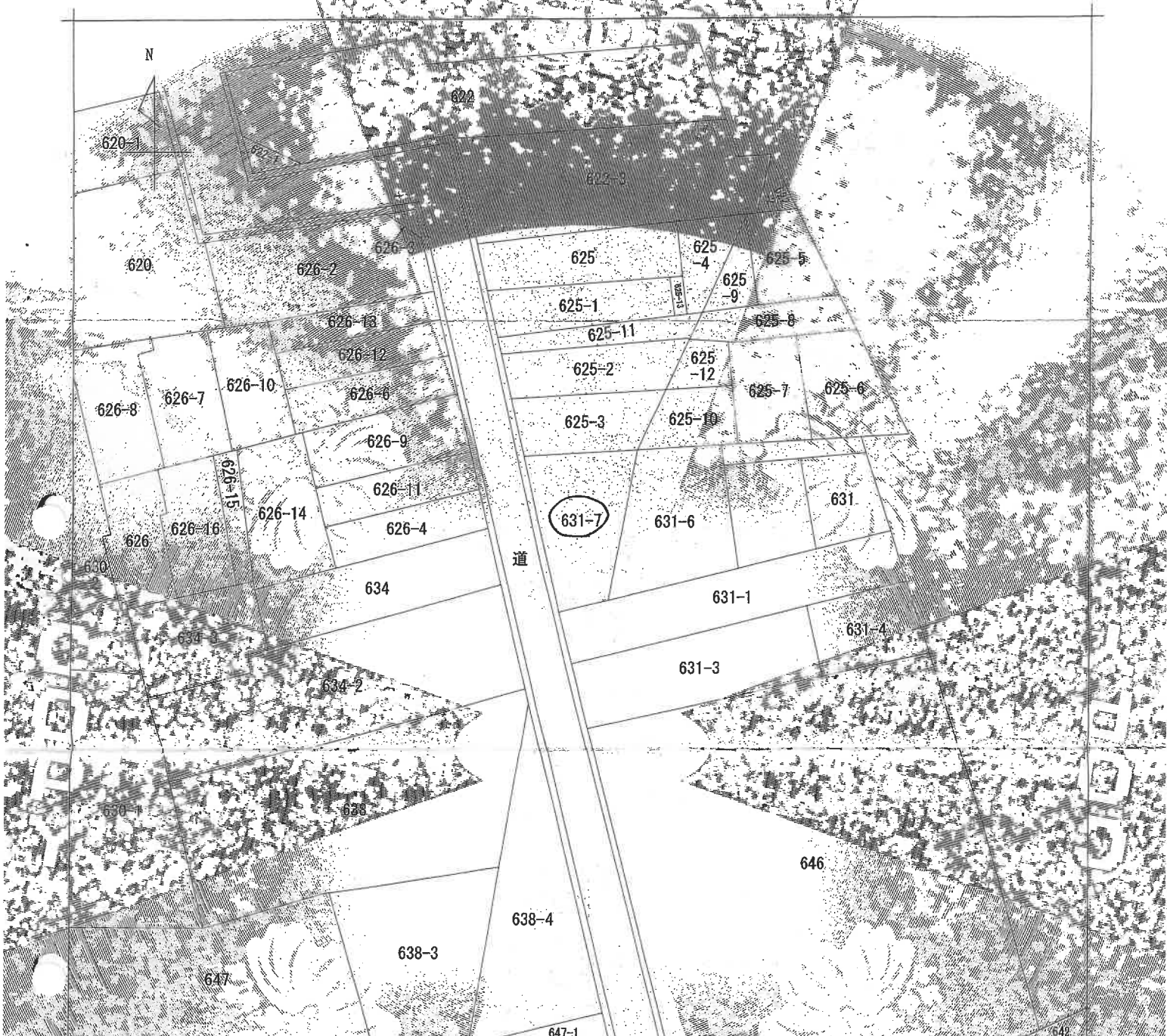
## 執 行 官 の 意 見

- 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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から2、3ページのとおり認定した。なお、占有者会社の占有権原については、所有者会社の前代表者である被相続人が占有者会社の役員であり、占有者会社の代表者と被相続人が親子であること、当事者間の契約関係を証する書面の提出がなく、継続した賃料の支払いが認められないことなどから賃借権は認められず、使用借権と考える。また、占有開始時期については、関係人の陳述等があるが、占有者会社の履歴事項全部証明書の記載では本店移転が平成20年で登記されているため、占有開始時期は不明であるが遅くとも平成20年頃と考える。

(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7月24日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年8月26日 15:50-16:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者会社取締役と面談
7年9月4日 13:50-14:00	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
年 月 日 : - :		
<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8月26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、技術者に解錠させて、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



(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	京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町		地番	631番7
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図(0)に準ずる区画
作成年月日			備付	種類	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を説明した書面である

令和7年5月22日  
京都地方法務局

登記官

6-1-1

登記年月日：昭和43年5月22日

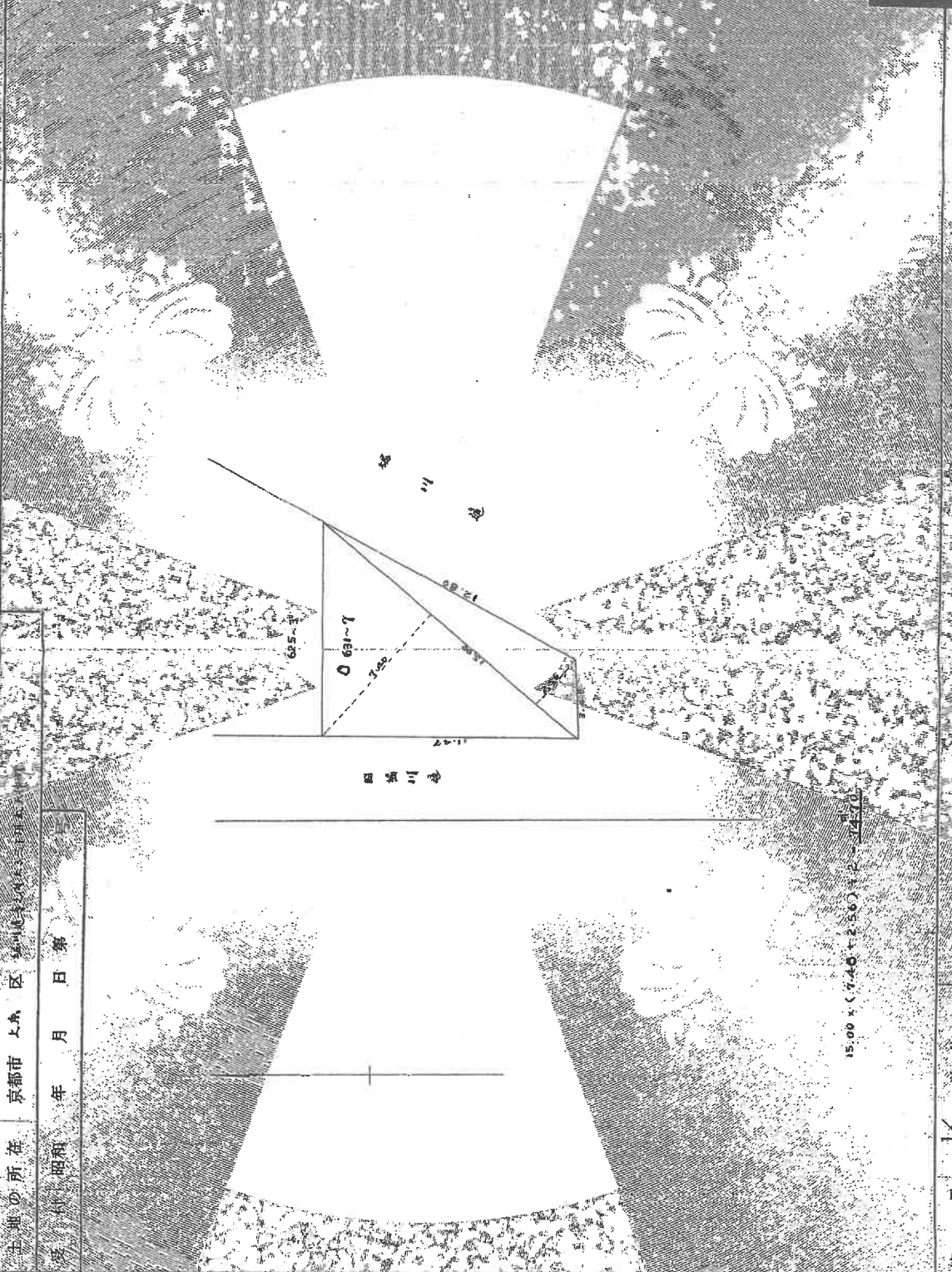
081057

地積測量図

地番	631~7
所在地	京都市上京区 堀川東町
簿記	昭和 年 月 日 第 号

作業者 年月日 [Redacted]

昭和 年 月 日 [Redacted]



15.00 x (7.46 + 2.56) x 2 = 127.0

縮尺 1/1000 単位 米

これは図面に記載された  
 令和7年5月22日

京都府地方官署

登記官

昭和四十四年五月十四日

作 業 年 月 日

昭和四十四年五月十四日

申 請 者

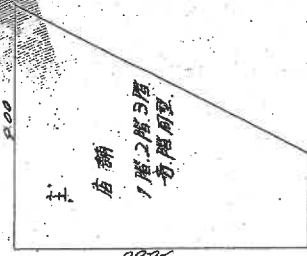
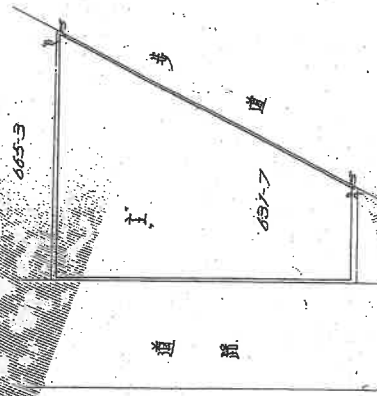
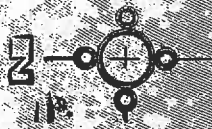
面

各 種 物 業 平 面 図

登記年月日：昭和44年1月14日

487778

家屋番号	風町325-2
建物の所在	京都府京都市上京区堀川寺町1丁目1番11号



1階2階3階  
(320×800) 1000/3 800000/3

縮 尺 1/2000

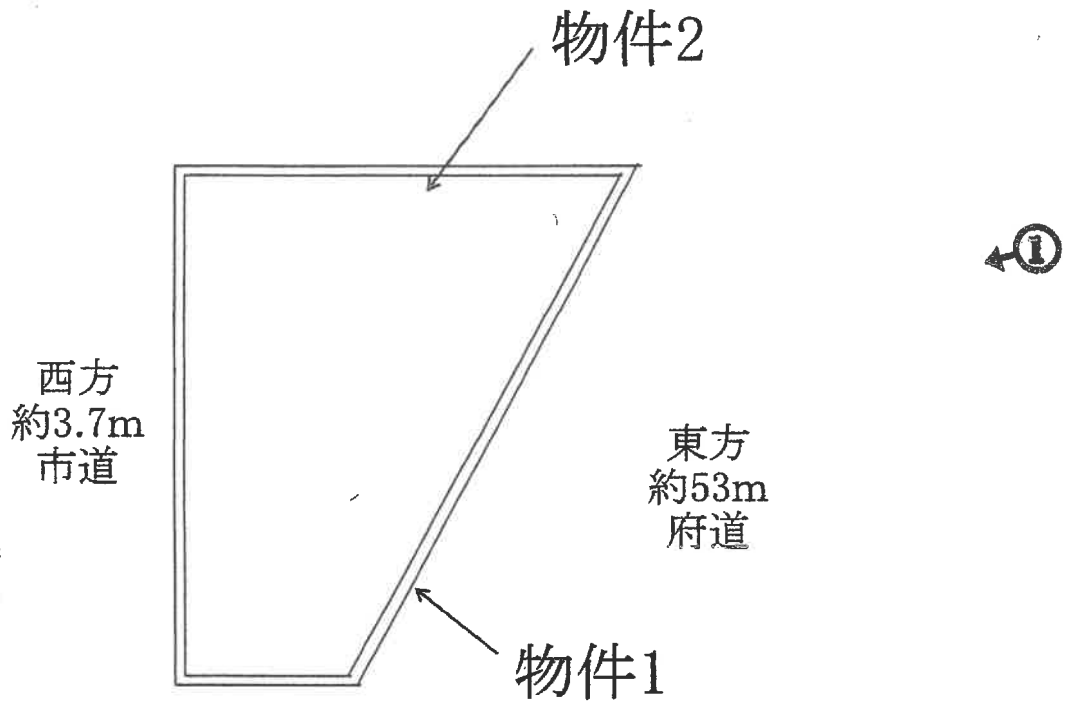
これは図面に記載された登記簿上の平面図である

令和7年5月22日

京都地方法務局

登記官

土地建物位置関係図

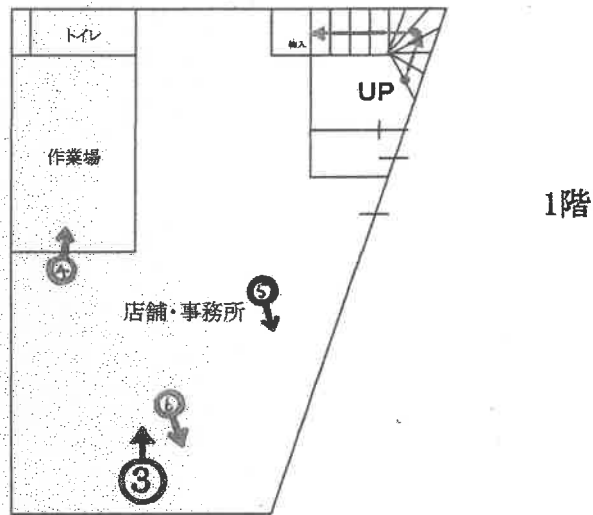


写真撮影位置方向

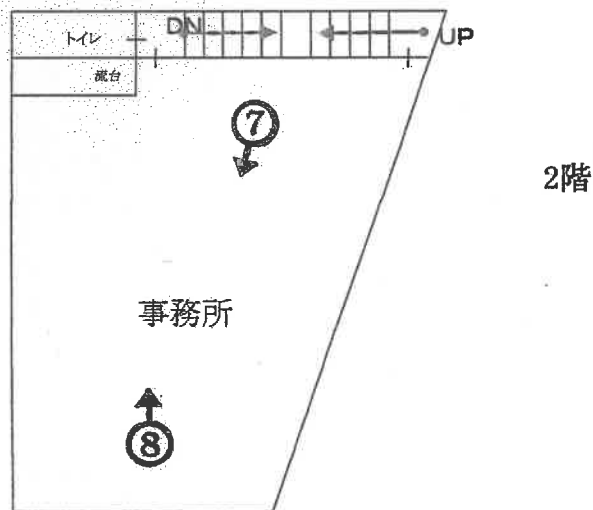


令和7年(ケ)第83号 物件1、2

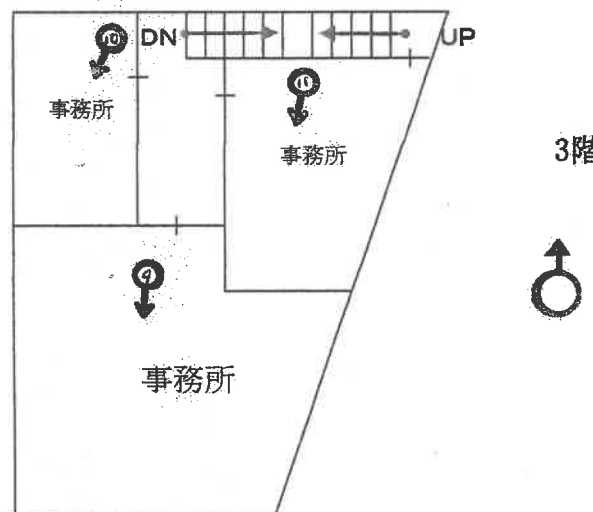
建物見取図



1階



2階



3階

♂ 写真撮影位置方向



令和7年(ケ)第83号 物件2



1



2



3



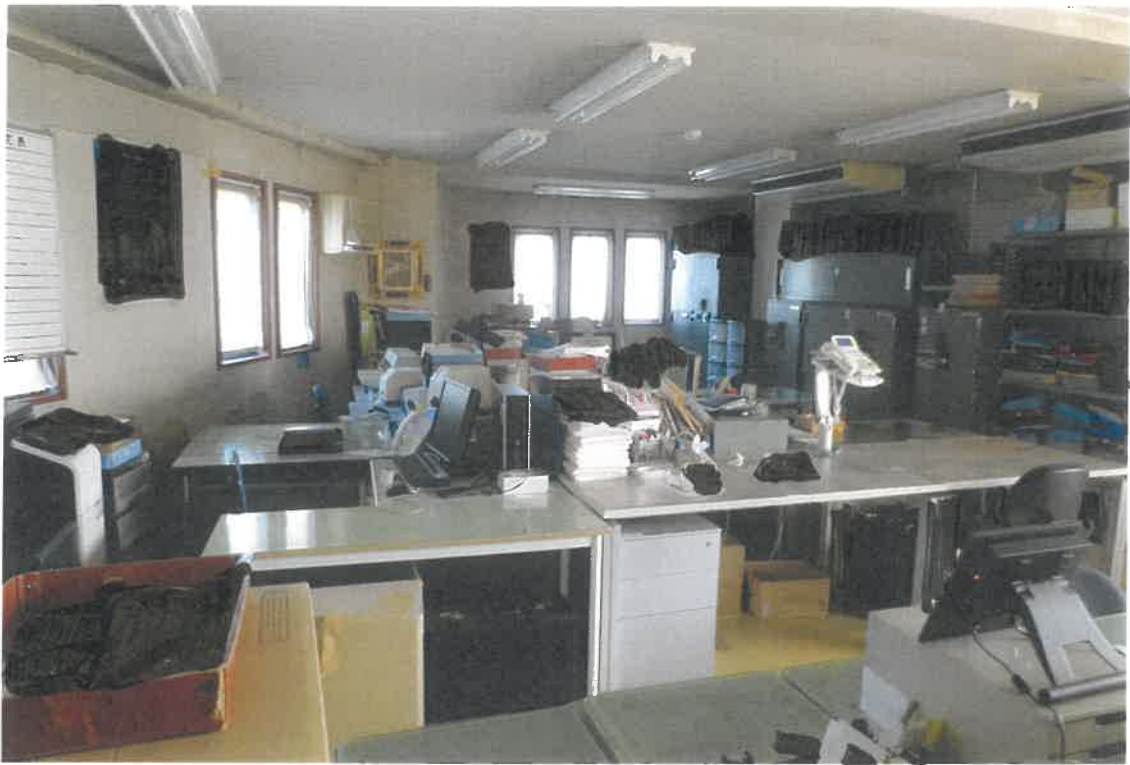
4



5



6



7



8



9



10



11



12

屋上

令和 7 年 (ケ) 第 83 号

物件1、2

令和 7 年 8 月 26 日 現地調査

令和 7 年 9 月 9 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	27,270,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	6,820,000	円
物件2 (建物)	金	20,450,000	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 地目積	「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	「物件目録記載のとおり」	店舗・事務所
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	京都市営地下鉄 烏丸線「鞍馬口」駅の南西方・道路距離約 1000 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	堀川通り沿いに店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域	
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 商業地域 80 % 600 % 防火地域 20 m 第4種高度地区 沿道型美観地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 有
画地条件	南東側間口約12.5m、奥行約9.5m～3.5mの台形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員約 46 mの 府道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 )  西側幅員約 3.7 mの 市道 等高 に接する。 (建築基準法上 42条 2項 道路 )  西方接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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	特になし	

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43年11月25日 新築 経 過 年 数 : 約 57 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル張り等 内 壁 : クロス、板等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、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: 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。

## 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	540,000	0.95	74.70	0.95	36,410,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都上京 5-4

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/㎡)  
 $500,000 \times 108/100 \times 100/100 \times 100/100 = 540,000$

◇ 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 : なし (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  
 $100/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差 : 二方路、形状、セットバック (0.95)

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	280,000	200.88	0.12	6,750,000
計				6,750,000

#### ウ 現価率

経済的全耐用年数 65 年、経過年数 57 年、経済的残存耐用年数 8 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)  
 = 0.12

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ
	ア	イ		
1	36,410,000	70%	法定地上権	25,490,000

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70%と査定した。

② 積算価格

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)	積算価格 (円)	占有減価 修正	占有減価後の 積算価格(円)	構成比
	ア	イ	ウ	エ	ウ×エ オ	
1	36,410,000	-25,490,000	10,920,000		10,920,000	25%
2	6,750,000	+25,490,000	32,240,000	100%	32,240,000	75%
積算価格(合計)			43,160,000	---	43,160,000	100%

エ 占有減価修正： 修正の必要がない。

## 2 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

### 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円)	家賃等補正	還元利回り (%)	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
3,600,000	1.00	10%	1.00	36,000,000

ア 年額支払賃料は周辺の賃料相場からの想定による

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 10% と判断した

エ 必要なし (1.00)

### 3 評価額の判定

#### [1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、想定要素が多いことを考慮した結果、積算価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	43,160,000
収益価格(円)	36,000,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	41,010,000

#### [2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,010,000	25%	95%	70%		6,820,000
2		75%	95%	70%	100%	20,450,000
一括価格(合計)						27,270,000

- ウ 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を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。
- エ 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。
- オ その他の控除減価 修正の必要がない。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 ( 京都上京5-4 )  
所 在 : 京都市上京区堀川通上立売上る竹屋町586番  
価 格 : 500,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 京都市営地下鉄  
烏丸線「今出川」駅の 北西 方、道路距離約 880 m  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 144 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり  
接 面 街 路 : 西方 53 m 府道  
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 600 %)  
防火地域  
地 域 の 概 要 : 店舗、事務所、住宅等が混在する商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)  
物件1(土地): 19,272,000 円  
物件2(建物): 2,217,200 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

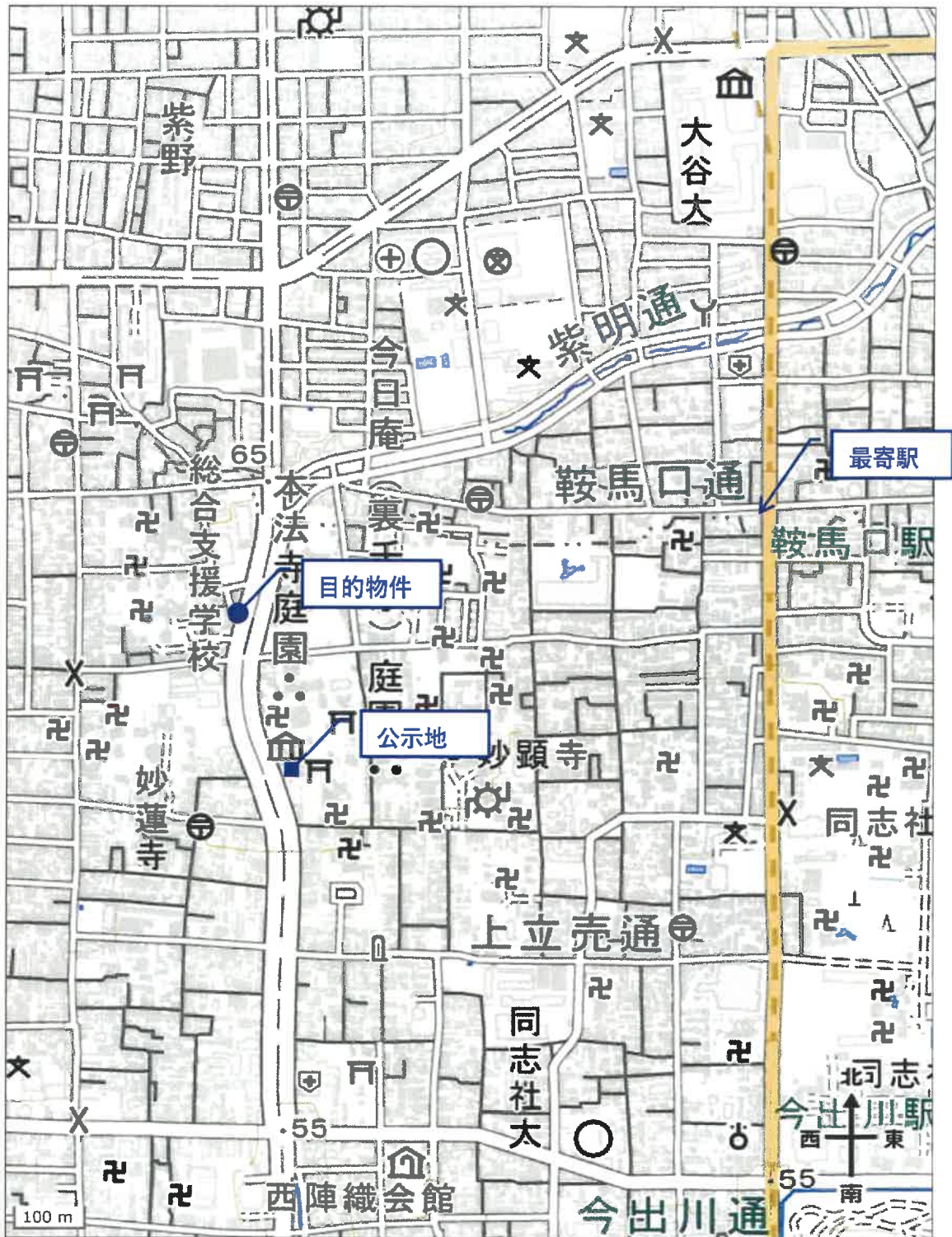
## 物 件 目 録

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町                              |
|   | 地 番   | 631番7  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 74.70平方メートル  |
| 2 | 所 在   | 京都市上京区堀川通寺之内上る三丁目上天神町 63<br>1番地7                   |
|   | 家屋 番号 | 631番7  |
|   | 種 類   | 店舗   |
|   | 構 造   | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1階 66.96平方メートル<br>2階 66.96平方メートル<br>3階 66.96平方メートル |



第1図 目的物件の位置図

地理院地図  
GS+ 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  
GSJ Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用