

## 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 5月20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 6月 4日から 令和 8年 6月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月18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 7月 2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 5月20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 京都市中京区壬生辻町  
地 番 38番20  
地 目 宅地  
地 積 77.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生辻町 38番地19、38番地20  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.88平方メートル  
2階 95.08平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 辻町 38番20  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 51.20平方メートル

### (現況)

種 類 居宅・事務所  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物件明細書

令和 8年 3月 9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】

本件所有者らが占有している。

1階西側事務所につき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

【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 京都市中京区壬生辻町  
地 番 38番20  
地 目 宅地  
地 積 77.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 京都市中京区壬生辻町 38番地19、38番地20  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.88平方メートル  
2階 95.08平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 辻町 38番20  
種 類 居宅・事務所  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 51.20平方メートル

### (現況)

- 種 類 居宅・事務所  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(ケ)第 182号  
(物件1、2 )  
令和 8年 1月 8日受理  
令和 8年 3月 2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 京都市中京区壬生辻町  
地 番 38番20  
地 目 宅地  
地 積 77.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生辻町 38番地19、38番地20  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.88平方メートル  
2階 95.08平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 辻町 38番20  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 51.20平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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														
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	<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が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	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 居宅・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)														
その他の事項	「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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号										
	保管開始日	令和	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"/> 全部 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側事務所	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A及びB <input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <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 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"/> B (債務者代表者兼本件各物件共有者)) <input type="checkbox"/> 陳述 ( ) ( ) <input type="checkbox"/> 文書 ( ) ( )	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 共有持分 <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 不明	
占有開始時期	年 月 日 昭和40年 1月21日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input 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 <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"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( ) <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( ) <input 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 ( ) 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 <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"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
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 type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input 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

- 1 本件各物件はA及びBの共有である。
- 2 本件土地
  - (1) 本件土地は西側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接する。
  - (2) 本件土地には地積測量図が存在せず、上記市道との境界以外の隣接地との境界は判然としないことから、それらしいと思われる目標物等を参考に概測した。
  - (3) 本件土地の概測地積は登記地積に足りないが、隣接地との境界が不分明であるため、詳細は不明である。
- 3 本件建物
  - (1) 本件建物は2軒の連棟式建物の北側の1軒である。
  - (2) 北側隣家も本件建物に接着しており、双方の建物の屋根が相互に越境している可能性がある。
  - (3) 2階西側壁面に債務者の商号の一部が表示されており、また、債務者の商号の一部を表示した看板が設置されている。
  - (4) 2階西側壁面施工されたサイディングが看板等とともに前面道路に越境している可能性がある。
  - (5) 1階東側勝手口を出た箇所に電気温水器が設置されている。
  - (6) 階段に昇降リフトが設置されている。
  - (7) 2階東側洋室の天井を開口部とする天井収納が存在するが、家財等が置かれていたため、開口部を開けることができず、内部を確認することができなかった。
  - (8) 2階東側洋室及び西側洋室の天井に雨漏り跡が見られた。

## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■B	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には私とAが住んでいます。 本件建物を誰にも貸していません。</li> <li>2 本件土地の境界や建物の越境については分かりません。</li> <li>3 約30年前に本件建物を現在の間取りに改装しました。</li> <li>4 本件建物はオール電化住宅です。</li> <li>5 本件建物2階の東側洋室及び西側洋室の天井に雨漏り跡はありますが、修理済みであり、現在は雨漏りはしません。</li> <li>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。</li> </ol>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

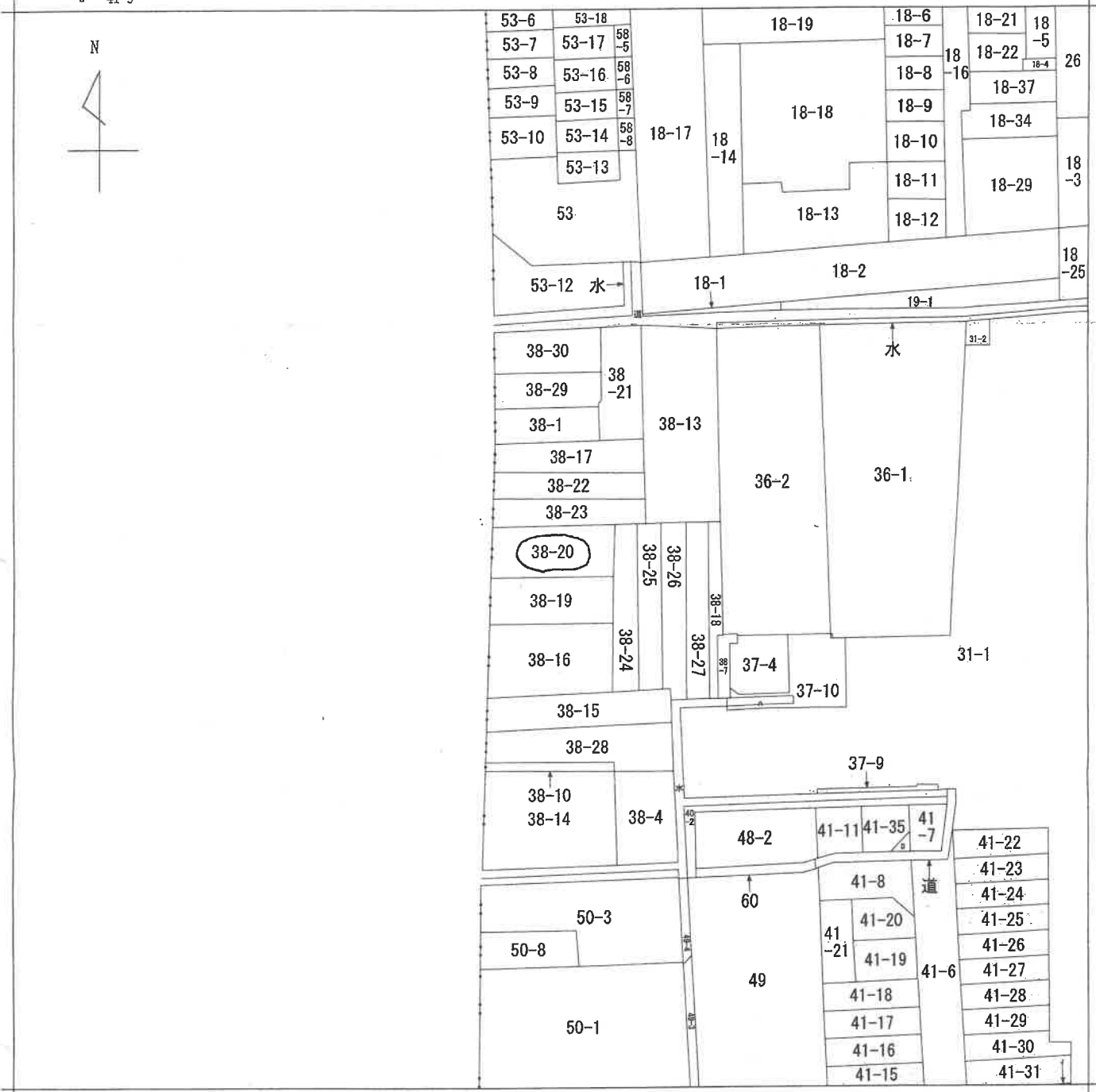
## 執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はA及びBの被相続人であった。
- 3 A及びBが本件建物を居宅・事務所として使用し、共同で占有していることが認められる。
- 4 本件建物には債務者を表示する看板等が存在し、事務室と居宅との出入口も別になっていることなどから、債務者が本件建物のうち1階西側事務所をA及びBと共同で占有していると認定した。
- 5 債務者の占有権原につき、Bは債務者の代表者であることなどから、使用借権ではないかと考えられるが、詳細は不明である。
- 6 債務者の占有開始時期につき、公簿上の債務者の会社成立の年月日と認定した。
- 7 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。

## 調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 1月19日 13:30-13:40	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
8年 1月19日 : - :	当庁	ライフライン調査
8年 1月28日 : - :	当庁	A及びB宛照会書送付
8年 2月13日 13:50-14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 2月13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。

地番 区域見出	壬生辻町
------------	------

請求部	所在	京都市中京区壬生辻町			地番	38番20		
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18日  
京都地方法務局

地図整理番号：M61354

登記官

(1/1)

登記年月日：平成8年8月14日

554922

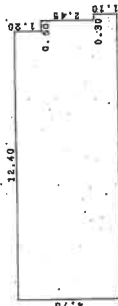
各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 辻町88-20

建築物の所在 京都市中京区壬生辻町88-10、88-20

1階



求積表

1.20 x 12.40	=	14.8800
2.45 x 12.80	=	31.6050
1.10 x 13.20	=	14.5200
計		61.0050

床面積 61.00 m<sup>2</sup>

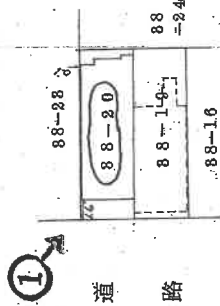
2階



求積表

4.75 x 10.78	=	51.2050
計		51.20 m <sup>2</sup>

床面積



道路

写真撮影位置方向



(目録巻12)

作製者

土地調査士  
家屋

(平成8年8月8日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(目録巻)

平成8年8月14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18日

京都地方法務局

登記官

アサイン

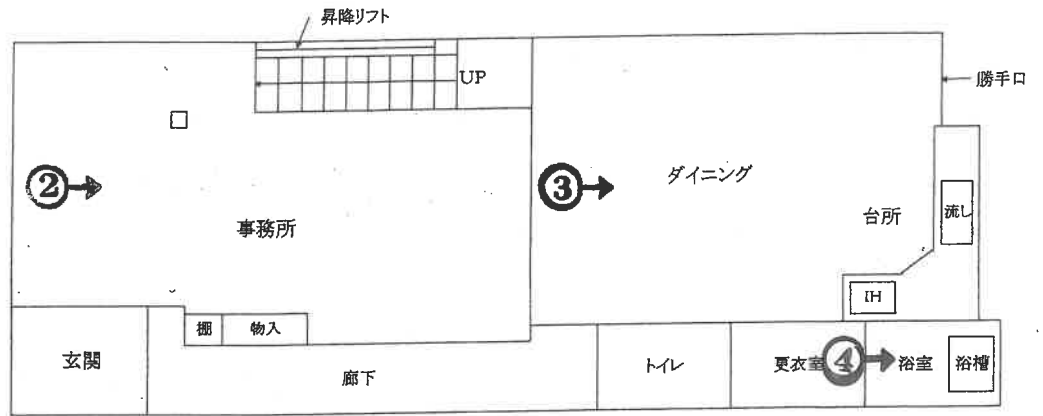
地図整理番号：M61355

# 建物見取図

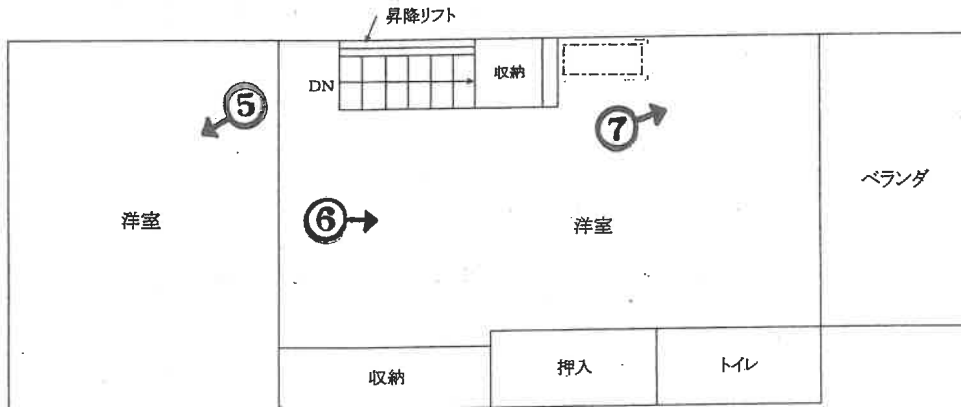
(♂ 写真撮影位置方向)



(1階)



(2階)



天井収納庫引降階段

本件建物



1



2



3



4



5



6



7

令和 7 年 (ケ) 第 182 号  
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 18 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 (印)

## 第1 評価額

一 括 価 格			
		金	14,900,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	5,840,000 円	
物件2 (建物)	金	9,060,000 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出来ないこと、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 本件評価は、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」	次頁特記事項欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	居宅・事務所
番号	特記事項		
	■特にない。		

#### 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

位置・交通	JR山陰本線「丹波口」駅の北方・道路距離約 450 m (付属資料第1図位置図参照)	
付近の状況	小規模一般住宅、事務所等が建ち並ぶ地域。前面道路を挟んで西側には浴場施設が存する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3種高度地区 市街地型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 屋外広告物第5種地域 周知の埋蔵文化財包蔵地(平安京跡) 洪水浸水想定区域(京都府マルチハザードマップ浸水深1.0m～2.0m未満)
画地条件	西側間口約4.9m、奥行約15mの付属資料第3図公図のとおり長方形地。但し、下記特記事項参照	
接面道路の状況	西側が幅員約4.5mの市道(千本通)に等高に接する。 (建築基準法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(建物特記事項欄参照) 下水道: あり  (注)供給処理施設における「あり」とは、対象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、対象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	■目的建物は、登記上、2軒の連棟式建物の北側の1軒であるが、西側の道路境界以外の各隣地境界は不分明であり、上記の間口・奥行もそれらしいと思われる目標物等を参考に概測したものに過ぎない。そして、係る概測地積は登記地積におよばないが詳細は不明である。また、将来、連棟建物を切り離して、目的土地上の目的建物のみを単独で建て替えるためには建築確認の前提として敷地境界線の変更届け(京都市建築基準法施行細則第23条)が必要となる。そして当該変更届けに係る境界線とは、切り離した後、残された南側隣地(同町38番19)上の建物(家屋番号:辻町38番19)が単独で適法建物になる(建ぺい率等を満たす)ラインが建築確認申請上の境界線である旨、京都市建築審査課において聴取した。尚、現況の一棟の建物は、本件土地及び南側隣地との合算地積を元にすれば、建ぺい率を超過している。	

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): 不詳(登記記載なし) 経過年数: 不詳 経済的残存耐用年数: 経済的耐用年数を経過している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : クロス、板張り等 天 井 : クロス、モルタル、ボード等 床 : フローリング、カーペット、Pタイル等 設備その他 : 天井収納庫、昇降リフト等
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: 居宅・事務所 間 取 り: (付属資料第5図建物見取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「保守管理の状態」とともに現況調査報告書参照
特 記 事 項	<p>■ 目的建物の2階の西側壁面施工されたサイディングが設置された看板等とともに前面道路上に、屋根が北側隣地上に、それぞれ越境しているように外観した。また、北側建物とも壁面が接合しているように外観した。</p> <p>■ 目的建物は築年不詳であり(所有者からは築後70年前後で、30年ほど前(おそらく登記記載の平成8年頃)にオール電化を含めて、1階そのほかを改装した旨聴取した)、耐震性能に問題があるほか、目的建物に石綿含有建材が使用されている可能性がある。</p>

## 第5 評価額算出の過程

### I 積算価格の試算

#### 1 基礎となる価格

##### ① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	351,000	1.01	77.42	0.95	26,070,000

#### ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都中京 -5

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/㎡)  
 $334,000 \times 106/100 \times 100/101 \times 100/100 = 351,000$

◇ 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  
 $100/101 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/100$

イ 個別格差： 方位等 (1.01)

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 物件2（建物）

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、各建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	160,000	112.20	0.03	540,000

#### 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各建物の現価率を査定するものであるが、建物は既に経済的耐用年数を経過している。よって現価率を現況を考慮して上記のとおり査定した。

## II 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。

尚、本物件は築年不詳の建物であり、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

物件番号	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=ウ (万円未満四捨五入)
1	26,070,000	60%	法定地上権	15,640,000

ウ 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

物件番号	基礎となる価格(円) (I1①オ、I1②エ) ア	土地利用権等価格の控除及び加算(円) (II①ウ) 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=カ
1	26,070,000	-15,640,000	/	80%	70%	5,840,000
2	540,000	+15,640,000	100%	80%	70%	9,060,000
一括価格(合計)						14,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 連棟住宅であることのほか土地・建物各特記事項欄の事情を考慮して査定した。

オ 競売市場修正： 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

## 第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 ( 京都中京-5 )  
所 在 : 京都市中京区壬生松原町33番13  
価 格 : 334,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : JR山陰本線「丹波口」駅 北 方、道路距離約 520 m  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 71 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道、ガス、下水  
接 面 街 路 : 西 4.9 m 市道  
用途指定等 : 準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)  
準防火地域  
地域の概要 : 中小規模一般住宅、事務所等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)  
物件1(土地): 14,112,400 円  
物件2(建物): 209,700 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 京都市中京区壬生辻町  
地 番 38番20  
地 目 宅地  
地 積 77.42平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

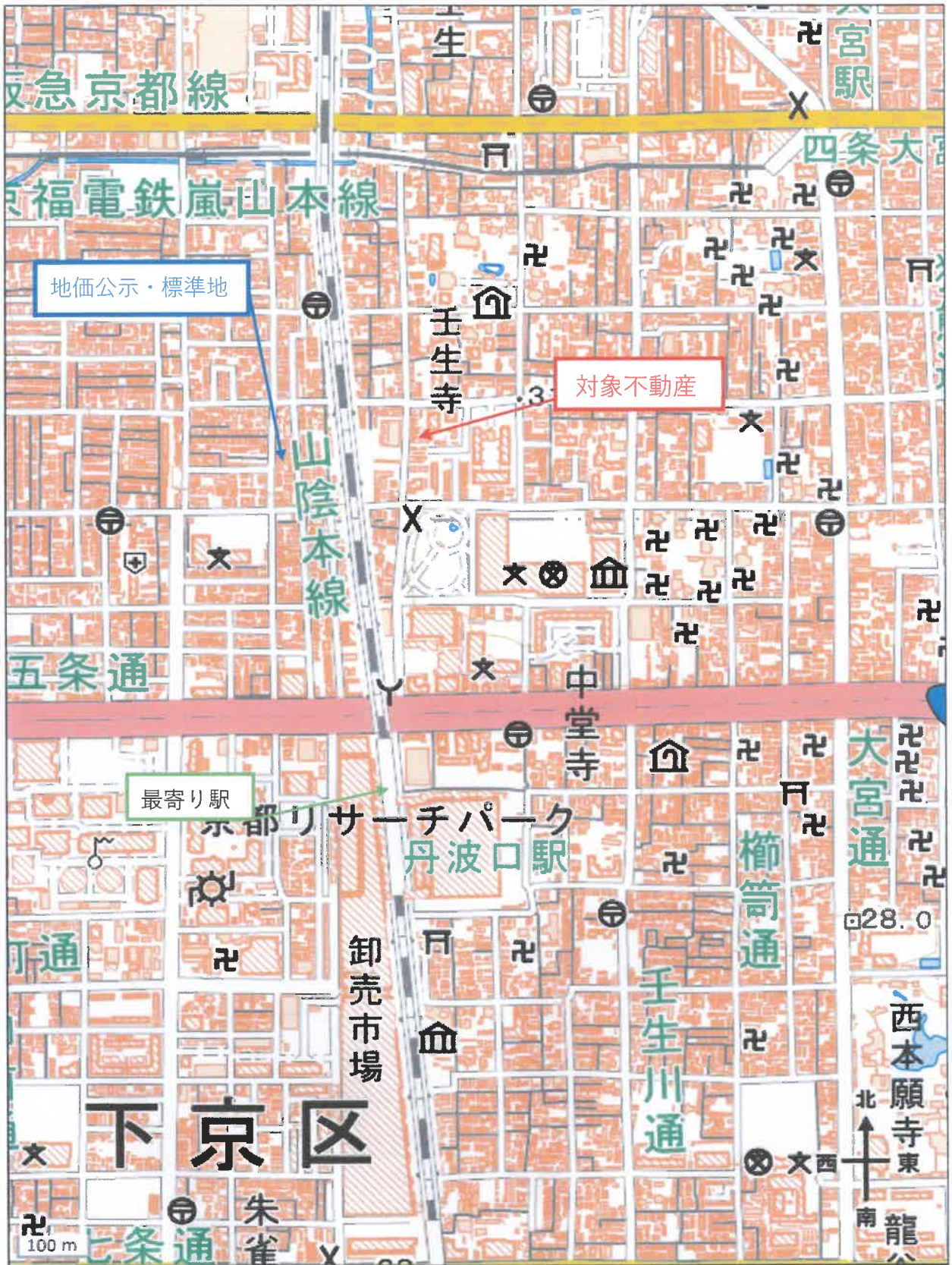
2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生辻町 38番地19、38番地20  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 113.88平方メートル  
2階 95.08平方メートル

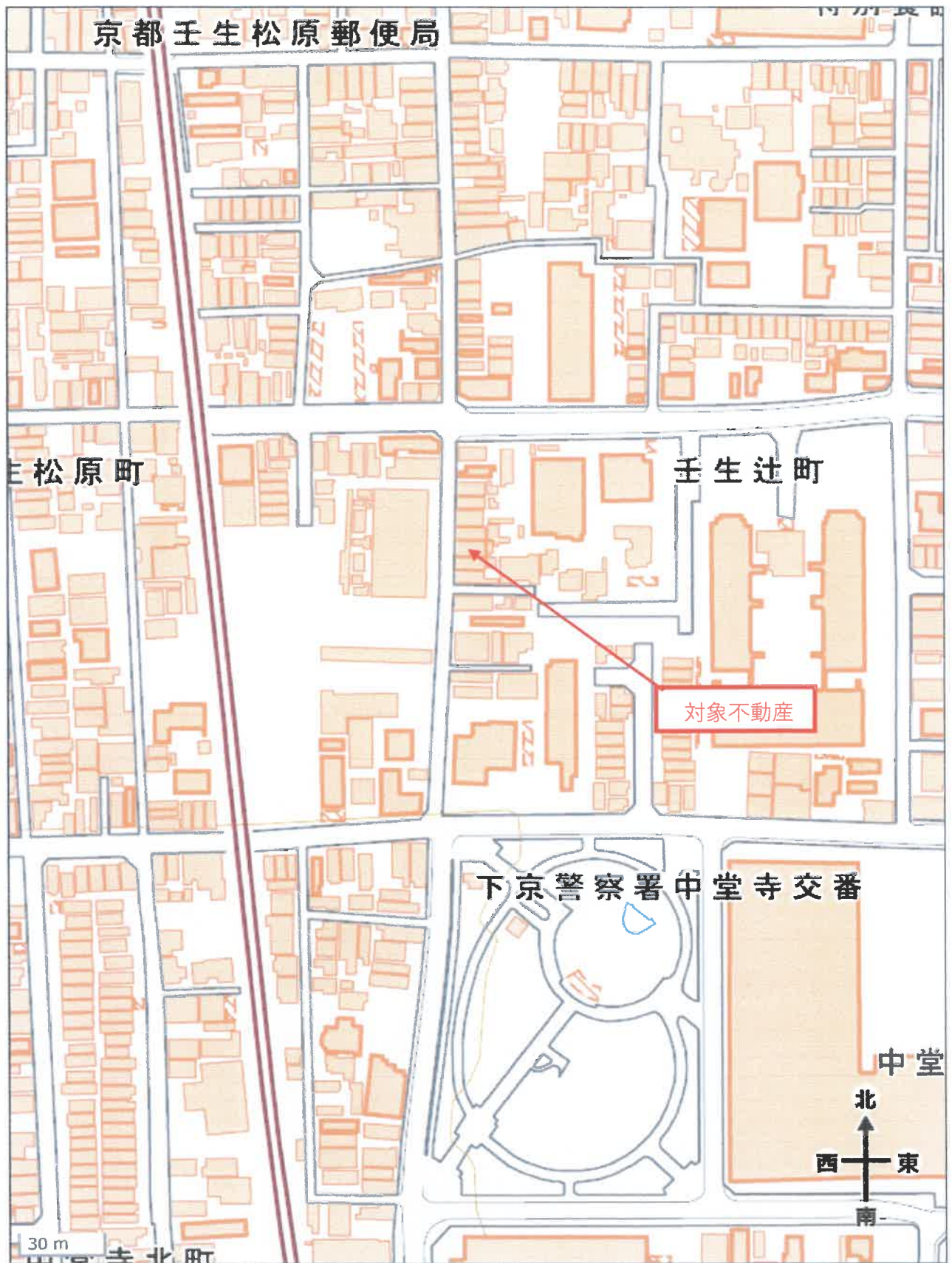
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 辻町 38番20  
種 類 居宅・倉庫  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 61.00平方メートル  
2階 51.20平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1

第1図 対象不動産の位置図



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用