

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 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番2
地 目 宅地
地 積 135.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 0.10平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分5分の4
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨中通町 48番地2
家屋 番号 48番2の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.73平方メートル
2階 66.50平方メートル
共有者 A 持分5分の4



物件明細書

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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有持分権者A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1～3】

本件土地建物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 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番2
地 目 宅地
地 積 135.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 0.10平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分5分の4
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨中通町 48番地2
家屋 番号 48番2の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.73平方メートル
2階 66.50平方メートル
共有者 A 持分5分の4



令和7年(又)第137号
(物件1~3)
令和8年 1月21日受理
令和8年 3月 3日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 吹田 洋 太 郎

(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 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番2
地 目 宅地
地 積 135.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 0.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨中通町 48番地2
家屋 番号 48番2の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.73平方メートル
2階 66.50平方メートル
共有者 A 持分5分の4



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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2) <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"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1の土地上下記建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 物件2の土地は公衆用道路として使用されている。 <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3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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; margin-left: 10px;"> <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"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> 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。 <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; margin-left: 10px;"> <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

その他の事項

- 1 本件建物はA及びBの共有であり（A持分5分の4、B持分5分の1）、本件売却対象はAの持分のみである。
- 2 玄関の門柱付近に共有者の姓の表札が存在する。
- 3 物件1土地
 - (1) 物件1土地は、物件3建物（以下「本件建物」という。）の敷地及び車庫として利用されている。
 - (2) 西側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (3) 南側に車庫が存在する。
 - (4) 北西側にエコキュートが存在する。
- 4 物件2土地
 - (1) 物件2土地は、上記3(2)の市道の一部として使用されている。
- 5 本件建物
 - (1) オール電化住宅である。
 - (2) 南側の屋根に太陽光発電パネルが設置されている。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A（債務者）	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私と妻の二人が住居として使用しています。 本件建物は、他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。2 Bは私の娘です。本件建物には住んでいません。3 Bとの間で本件土地及び建物の使用に関する契約はしておらず、Bに対して賃料を支払ったこともなく、また、Bから賃料を受け取ったこともありません。4 本件建物は平成29年に中古で購入しました。その頃に外壁と屋根の防水工事を実施しています。5 給湯器は平成30年頃に取り替えています。6 本件建物はオール電化住宅であり、ガス管の引き込みはしていません。7 本件建物の南側の屋根に太陽光発電パネルを設置しています。 太陽光発電パネル等の設備は私が所有する物であり、リース物件ではありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

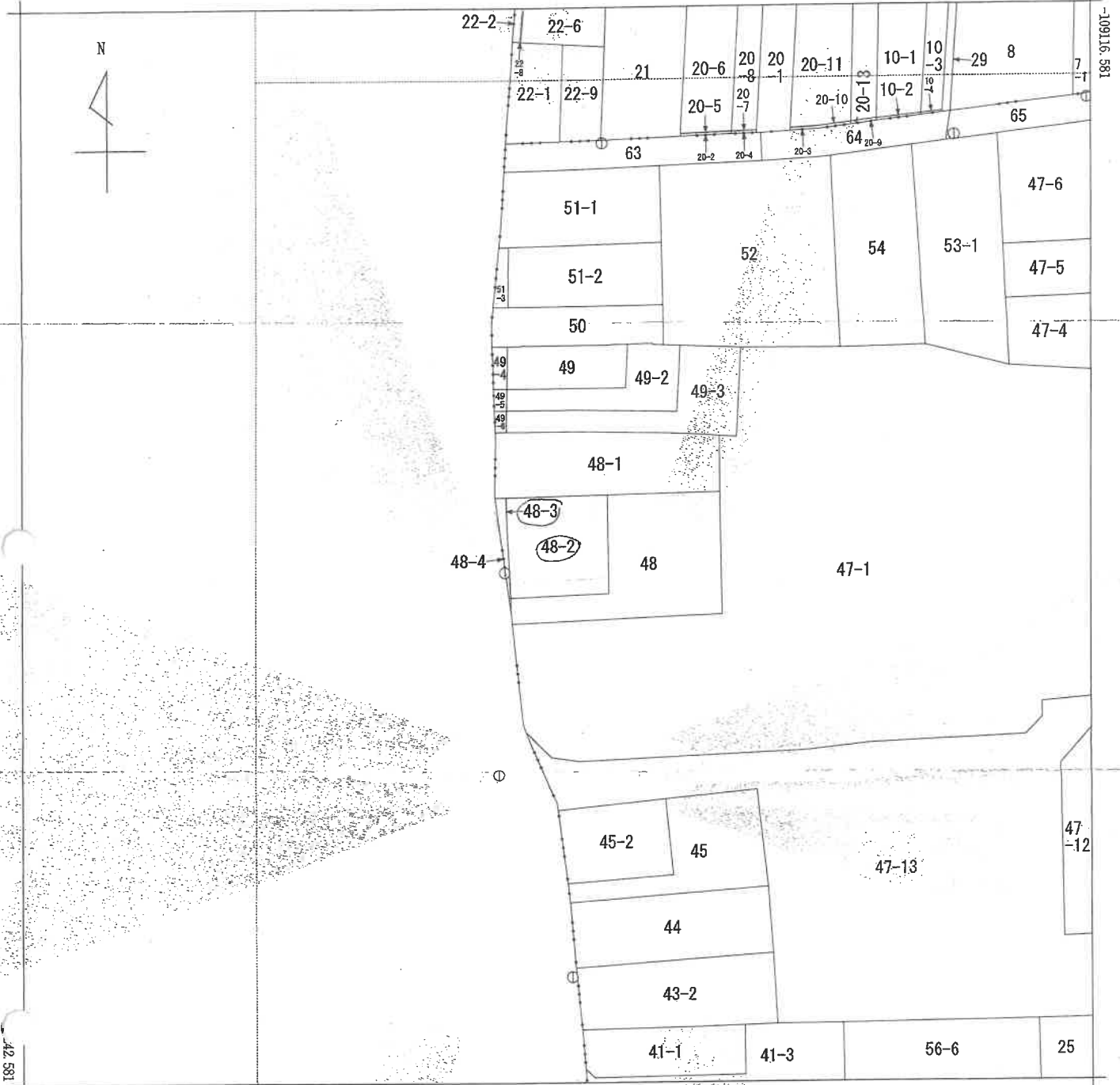
執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、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 玄関の門柱付近に共有者の姓の表札が存在した。
また、ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は A 名義であった。
- 3 本件建物について、Bからの回答はなく、Bの使用及び占有は認められなかった。
- 4 Aが本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明であるが、建物共有者であるA及びBは親子であり、本件建物の使用についての特段の合意はないものと思われ、Aは共有持分権に基づき使用し、占有していることが認められる。
- 5 よって、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。

(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
8年1月22日	当庁	ライフライン調査
8年1月22日 17:20 - 17:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aと面談及び照会書交付
8年2月12日 14:00 - 14:40	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、Aと面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 type="checkbox"/> 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> <p><input type="checkbox"/></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



-28727.040

(座標値種別：測量成果)



A 嵯峨梅ノ木町

請求部分	所在	京都市右京区嵯峨中通町				地番	48番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は 番号又は 記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月28日			備付年月日 (原図)	令和4年3月31日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年1月20日
大阪法務局

請求番号：26-1

(1/1)

登記官

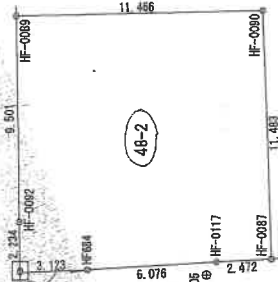
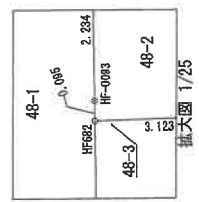
登記年月日：令和4年3月14日

地積測量図

地番 48-2
土地の所在 京都市右京区嵯峨中通町

地積	48-2		点間距離	既知点の名称及び座標値	
	X座標(X n)	Y座標(Y n)		X座標	Y座標
HF682	-109173.865	-28670.547	0.085	-108977.208	-28676.695
HF-0093	-109173.863	-28670.452	2.234	-109821.972	-27782.098
HF-0092	-109173.920	-28668.218	9.501	-109305.512	-28129.823
HF-0089	-109173.939	-28658.718	11.466	-109182.575	-28670.716
HF-0090	-109185.104	-28658.533	11.483	-109206.376	-28671.346
HF-0087	-109185.824	-28670.009	2.472	-109230.168	-28662.889
HF-0117	-109183.055	-28670.133	6.076		
HF684	-109176.987	-28670.451	3.123		
HF602	-109173.865	-28670.547			

計算方法 2F=Σ(Xn Xn+1)-Σ(Yn Yn+1)
面積(㎡) 135.1096675
地積(㎡) 135.10



測量点種別	既知点の名称	X座標	Y座標	座標値
世界3級基準点	NO.0830080	-108977.208	-28676.695	金属標
世界3級基準点	NO.0830101	-109821.972	-27782.098	金属標
世界3級基準点	NO.0830104	-109305.512	-28129.823	金属標
世界4級基準点	2-505	-109182.575	-28670.716	紙
世界4級基準点	2-506	-109206.376	-28671.346	紙
世界4級基準点	2-507	-109230.168	-28662.889	紙

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	UTM系
縮尺係数	0.999910
測量年月日	令和4年1月21日

作成者

(令和4年1月28日作成)

計画機関

縮尺 1/250

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。
(京都地方方法務局 嵯峨出張所管轄)
令和7年1月20日 大阪方法務局

登記官

登記年月日：令和4年3月14日

地積測量図

48-3

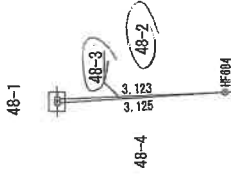
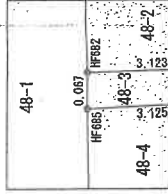
京都市右京区嵯峨中通町

土地の所在

地積	48-3	X座標(Xn)	Y座標(Yn)	点間距離	地積面積	面積種類
境界点		-109173.866	-28670.614			
HF685		-109173.866	-28670.614	0.067		計算
HF682		-109173.865	-28670.547	3.123		計算
HF684		-109176.887	-28670.451	3.125		計算
HF685		-109173.866	-28670.614			計算
計算方法	2F=Σ(Yn(Xn+1)-XnYn+1))					
面積	0.209270					
面積(m ²)	0.1046350					
地積	0.10					

測地系	点座標	面積	面積種類	
世界3級基準点	NO.0830080	-108977.208	-28676.695	宗庫積
世界3級基準点	NO.0830101	-109321.972	-27782.098	宗庫積
世界3級基準点	NO.0830104	-109305.512	-28129.823	宗庫積
世界4級基準点	2-505	-109182.575	-28670.716	底
世界4級基準点	2-506	-109206.376	-28671.346	底
世界4級基準点	2-507	-109230.168	-28662.899	底

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	UT系
縮尺係数	0.999910
測量年月日	令和4年1月21日



2-505

作成者

(令和4年1月28日作成)

計画機関

縮尺

1 / 100

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。
 (京都地方法務局嵯峨出署管轄)
 令和7年1月20日 大阪法務局

登記官

登記年月日：平成28年12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。

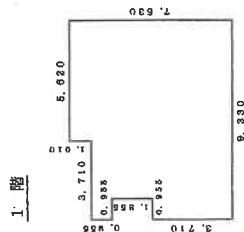
(京都地方方法務局嵯峨出張所管轄)
令和7年1月20日 大阪法務局

登記官

建物各階平面図

家屋番号 48番2の1

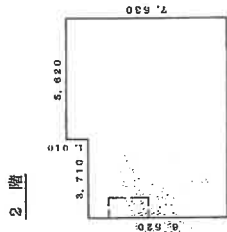
建物の所在 京都市右京区嵯峨中通町48番地2



求積表

0.985	×	3.710	=	3.643050
0.985	×	0.985	=	0.912025
8.375	×	6.580	=	54.605000
5.620	×	1.010	=	5.678200
計				64.788275

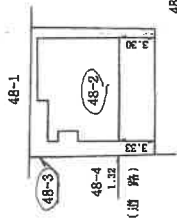
床面積 64.73 ㎡



求積表

9.330	×	6.520	=	60.831600
5.620	×	1.010	=	5.676200
計				66.507800

床面積 66.50 ㎡



作成者

縮尺 1/250

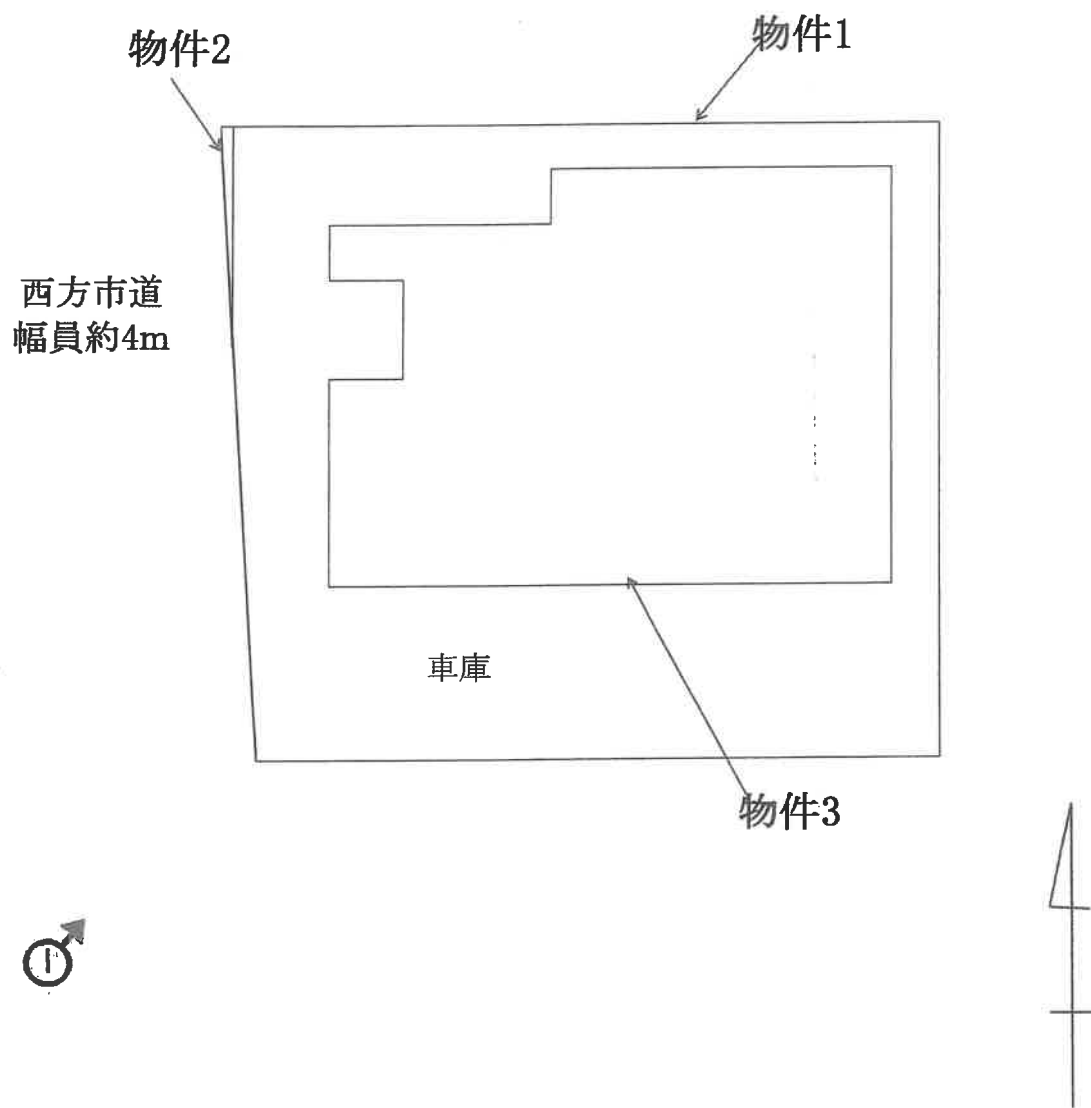
申請人

縮尺 1/500

平成28年11月28日作成
(京都土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

(写真撮影位置方向♂)



令和7年(ヌ)137号 物件1、2、3



1



2



3



4

5



6





7



8



令和 7 年 (又) 第 137 号

令和 8 年 2 月 12 日 現地調査
令和 8 年 3 月 6 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	17,350,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	12,460,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (建物)	金	4,880,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特記事項		
2	物件2土地は公衆用道路である。		

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、2)

位置・交通	嵐電嵐山本線「鹿王院」駅の南方・道路距離約 170 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	中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1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第1種高度地区 岸辺型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口約11.7m、奥行約11.5mのほぼ正方形地 公図写、測量図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 4 mの市道に等高に接する。 (建築基準法第 42条 2項 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 (ただしオール電化のため引込無し) 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	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 3)

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4年3月31日 新築 経 過 年 数 : 約 34 年 経済的残存耐用年数 : 約 11 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス、板等 天 井 : クロス、ボード、板等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : オール電化、太陽光パネルあり
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	やや優る
保守管理の状態	やや優る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件3(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、2)

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	212,000	1.01	135.10	0.95	27,480,000
2	212,000	0.01	0.10	1.00	10,000

物件2は10,000円未満と計算されるが、最低建付地価格を10,000円とした。

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
1	27,480,000	4 / 5	21,980,000
2	10,000	4 / 5	10,000

物件2は10,000円未満と計算されるが、最低共有持分価格を10,000円とした。

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -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/㎡)
 $212,000 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/100 = 212,000$

◇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 (1.02)

◇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: 物件1:方位 (1.01)

物件2:公衆用道路 (0.01)

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) 建物価格 (物件3)

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
3	230,000	131.23	0.23	6,940,000
計				6,940,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 45年、経過年数 34年、経済的残存耐用年数 11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 0.20)
 = 0.23

物件 番号	建物の価格(円) エ	持分割合 オ	共有持分の価格 エ×オ=カ
3	6,940,000	4 / 5	5,550,000

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	21,980,000	10%	敷地占有利益	2,200,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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) 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	21,980,000	-2,200,000	/	90%	70%	12,460,000
2	10,000	0	/	90%	70%	10,000
3	5,550,000	+2,200,000	100%	90%	70%	4,880,000
一 括 価 格 (合計)						17,350,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 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等及び共有持分の評価であることを考慮した。

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。

カ 評価額： 物件2は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都右京-4)
所 在 : 京都市右京区嵯峨中通町6番4
価 格 : 212,000 円/㎡
位 置 : 嵐電嵐山本線「車折神社」駅の南西 方、道路距離約 280 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 200 ㎡
供給処理施設 : 水道、都市ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 4.8 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
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): 16,887,500 円 (×持分割合4/5)
物件2(土地): 公衆用道路のためなし
物件3(建物): 2,283,600 円 (×持分割合4/5)

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 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番2
地 目 宅地
地 積 135.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨中通町
地 番 48番3
地 目 宅地
地 積 0.10平方メートル
共有者 A 持分5分の4
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨中通町 48番地2
家屋 番号 48番2の1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.73平方メートル
2階 66.50平方メートル
共有者 A 持分5分の4



第1図 目的物件の位置図

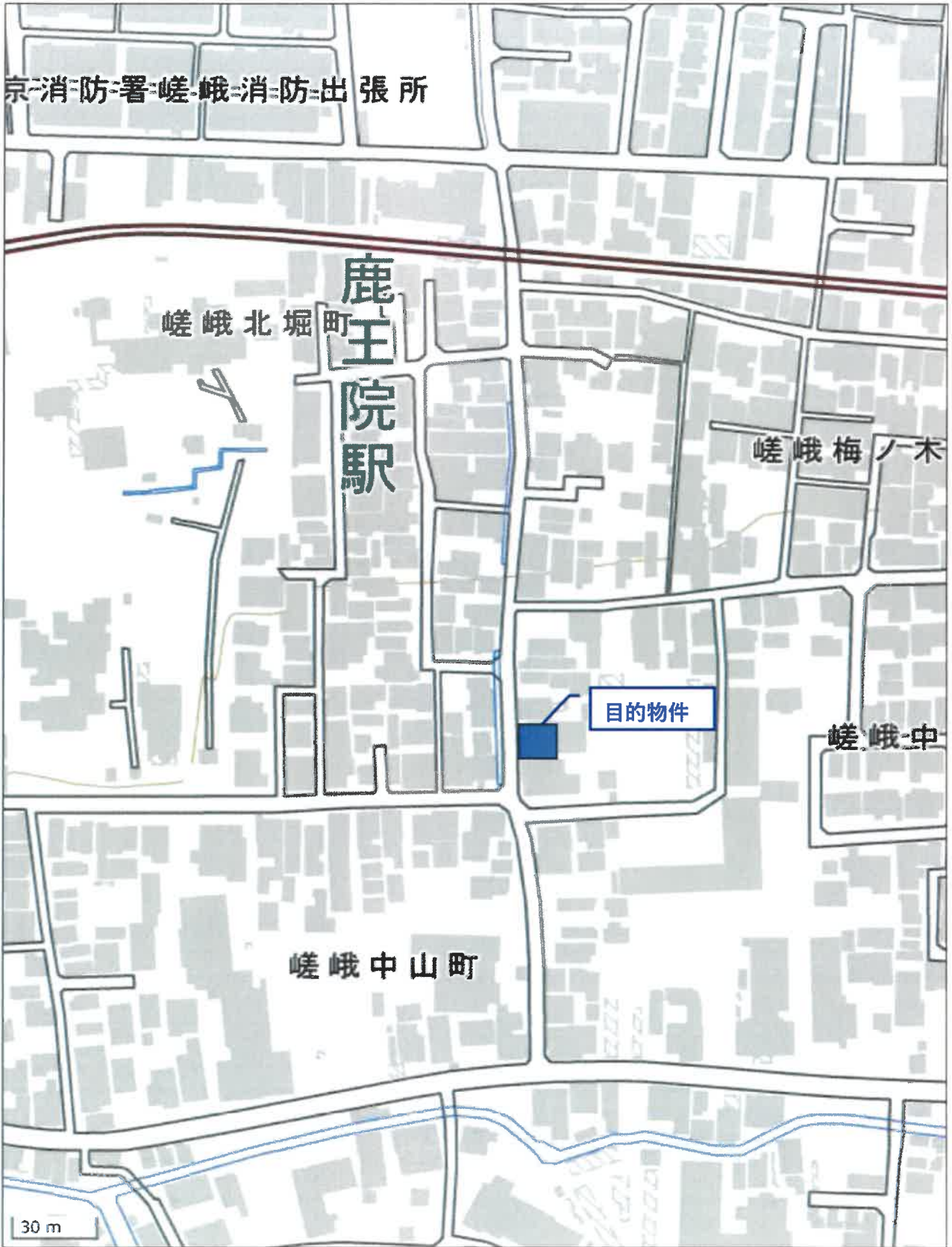
地理院地図
GSI Maps



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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用