

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 6月 24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 7月 9日から 令和 8年 7月 16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 23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 8月 6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 6月 24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 京都市中京区壬生森町
地 番 39番
地 目 宅地
地 積 110.06平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

所有者 A

2 所 在 京都市中京区壬生森町 39番地
家屋 番号 39番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 31.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46.36平方メートル
2階 約33.59平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号207番の3）の登記が存在する。

《 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 京都市中京区壬生森町
地 番 39番
地 目 宅地
地 積 110.06平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

所有者 A

2 所 在 京都市中京区壬生森町 39番地
家屋 番号 39番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 31.59平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約46.36平方メートル
2階 約33.59平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



令和8年(ケ)第8号
(物件1、2)
令和8年 2月 5日受理
令和8年 3月 24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 京都市中京区壬生森町
地 番 39番
地 目 宅地
地 積 110.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市中京区壬生森町 39番地
家屋 番号 39番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 31.59平方メートル

共有者 B 持分5分の4
共有者 A 持分5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	■宅地(物件1) ■公衆用道路(物件1) □ (物件)
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 ■本土地の北側約31㎡は公衆用道路の一部として使用されている。 ■「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2
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(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約46.36㎡ 2階 約33.59㎡
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 □その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) 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

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	■全部 □	
占有者	□債務者 ■A	
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	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■A(土地所有者)) <input type="checkbox"/> 文書(□)	
占有権原	□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	
占有開始時期	年 月 日 平成25年頃	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成25年頃
	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
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 <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	□所有者 □その他()
	借主	□占有者 □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	□譲渡転貸可 □	
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 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 玄関付近に建物共有者の姓の表札が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 北側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。
上記道路には公図上の水路（市所有の里道、南北約0.36m）が含まれている。
東側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。
 - (2) 北側には私道負担部分約3.1㎡があり、上記(1)の私道の一部となっている。
 - (3) 北側道路は4m未満であるため、再建築の際にはセットバックを要する。
 - (4) 土地公課証明書によれば、土地全体の評価地目を宅地として課税されている。
 - (5) 東側に駐車スペースがあり、カーポートが設置されている。
 - (6) 上記駐車スペース内に祠が存在する。
 - (7) 北東付近（上記祠の西側）にエコキュートが設置されている。
 - (8) 上記(2)の私道負担部分の西側付近に電柱が設置されている。
 - (9) 西側隣地の建物の屋根の一部が本件土地に越境している可能性がある。
 - (10) 本土地上に公簿上目的外建物（家屋番号207番の3）が存在するが、現況では確認できなかった。
- 3 本件建物
 - (1) オール電化住宅である。
 - (2) 2階西側洋室のベランダに倉庫（動産）が設置されており、部屋の内側からクローゼットとして利用されていた。
 - (3) 階段上部に収納スペースが増設されていた。
 - (4) 冷蔵庫などの家電製品、家具類、衣服などの動産類が存在した。

注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (建物共有者)	<p>1 Bは私の息子です。</p> <p>2 本件建物は、BとBの家族が住んでいました。 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。</p> <p>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いませんが、平成25年頃から使用料という名目でBから毎月1万円の支払を受けていました。現在は受け取っていません。 私からBに対して本件建物の賃料を支払ったことはありません。</p> <p>4 Bは令和5年の春頃から突然行方がわからなくなり、Bの妻と子供が本件建物に住んでいました。しかし、今回の競売のこともあり、2月に本件建物から退去しました。荷物の運び出しが全て終わっていないので、家電製品、家具類及び衣類等の荷物が残っています。 本件建物は、誰も住んでいない状態です。</p> <p>5 本件建物はオール電化住宅です。太陽光発電は設置していません。</p> <p>6 1階リビング・ダイニングに床下エアコンが設置されています。</p> <p>7 給湯器のリモコン操作盤が壊れて取り外してあります。</p> <p>8 リフォーム工事の後に2階西側の洋室のベランダと階段の上にクローゼットを作りました。</p> <p>9 玄関扉の鍵は電子錠で、リモコンキーか外のパネルで暗証番号を入力しないと解錠できません。</p> <p>10 本件土地の私道負担部分については、宅地のまま課税されていることは承知しています。</p> <p>11 本件土地の私道負担部分の西側に電柱が設置されている関係で、何年かに一度電柱敷地料が私の預金口座に振り込まれています。</p> <p>12 駐車スペースに設置されている地蔵祠は、今のところ移設の話はありませんので、本物件を購入された方で調整をお願いします。 なお、地蔵祠の電気は本件建物から引いています。</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

執行官の意見

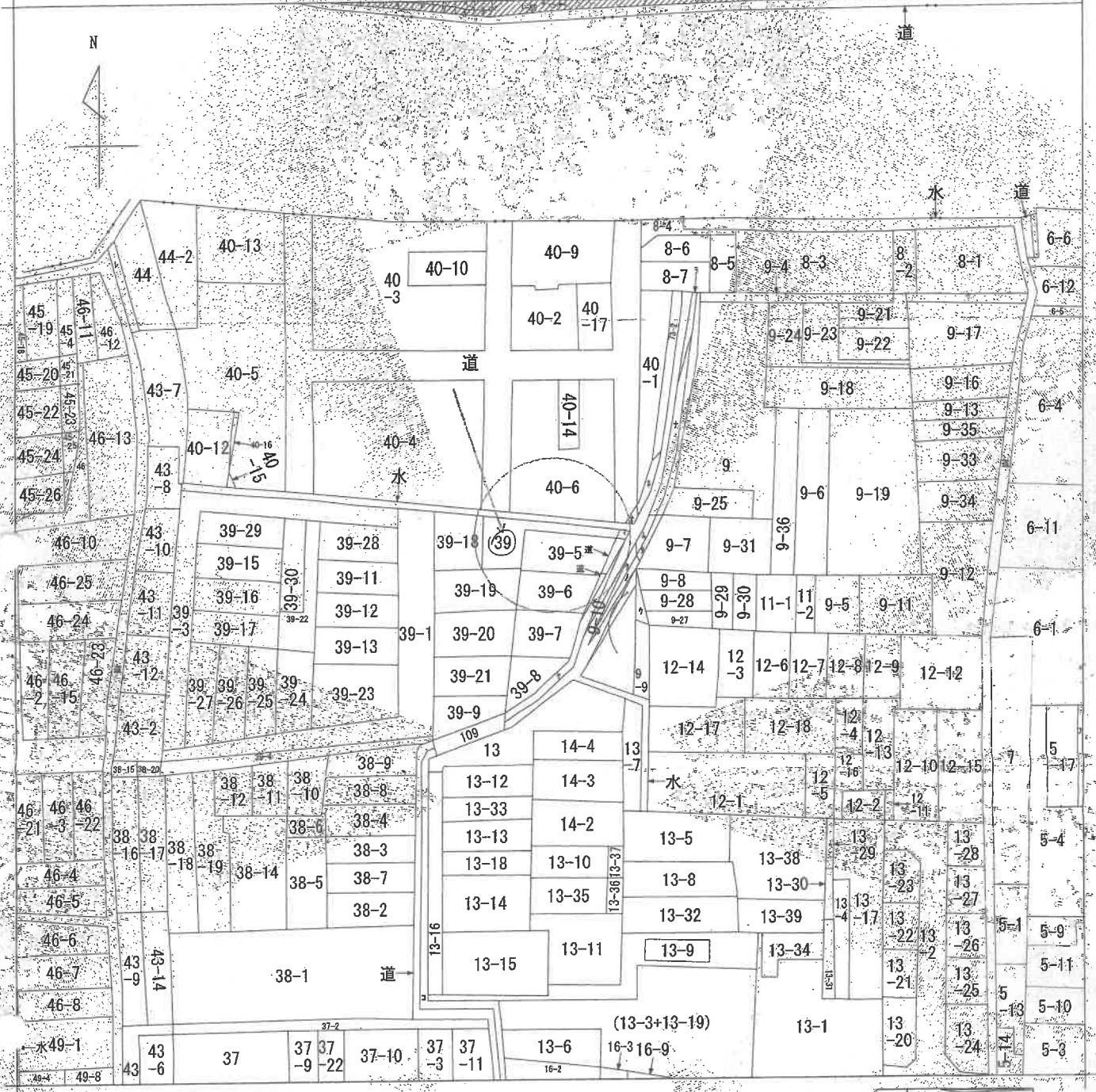
- 1 本件各物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面、土地建物位置関係図、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の玄関付近に建物共有者の姓の表札が存在した。
- 3 本件土地及び建物の利用関係等について、B宛に照会書を送付したが、回答はなかった。
- 4 Bが本件土地を使用することについて、Aは平成25年頃から使用料という名目でBから毎月1万円の支払を受けていた旨述べるが、同使用料が本件土地の使用料であるかは不明であり、A及びBが親子であることから、使用について特段の合意はなかったものと思われる。
よって、Bの本件土地の占有権原は使用借権であると認定した。
- 5 A及びB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る。
- 6 本件建物は、建物内に建物共有者以外の第三者の占有を示す物がなく、建物共有者が共有持分権に基づき、居宅（空家）として、共同して使用し、占有していることが認められる。
- 7 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2月6日	当庁	ライフライン調査、A及びB宛照会書送付
8年2月6日 14:25 - 14:45	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3月3日 14:30 - 15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、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

イ 1-233 ハ 1-235 ニ 1-236 ホ 1-238 ヘ 1-37 ト 1-45 テ 1-52 ト 1-56 ツ 1-57 テ 1-90



(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。

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。

地番区域見出し

壬生森町

壬生神明町

請求部	所在	京都市中京区壬生森町		地番	39番	
出力	縮尺不明	精度	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10月9日
京都地方法務局

請求番号：42-1
(1/2)

登記官

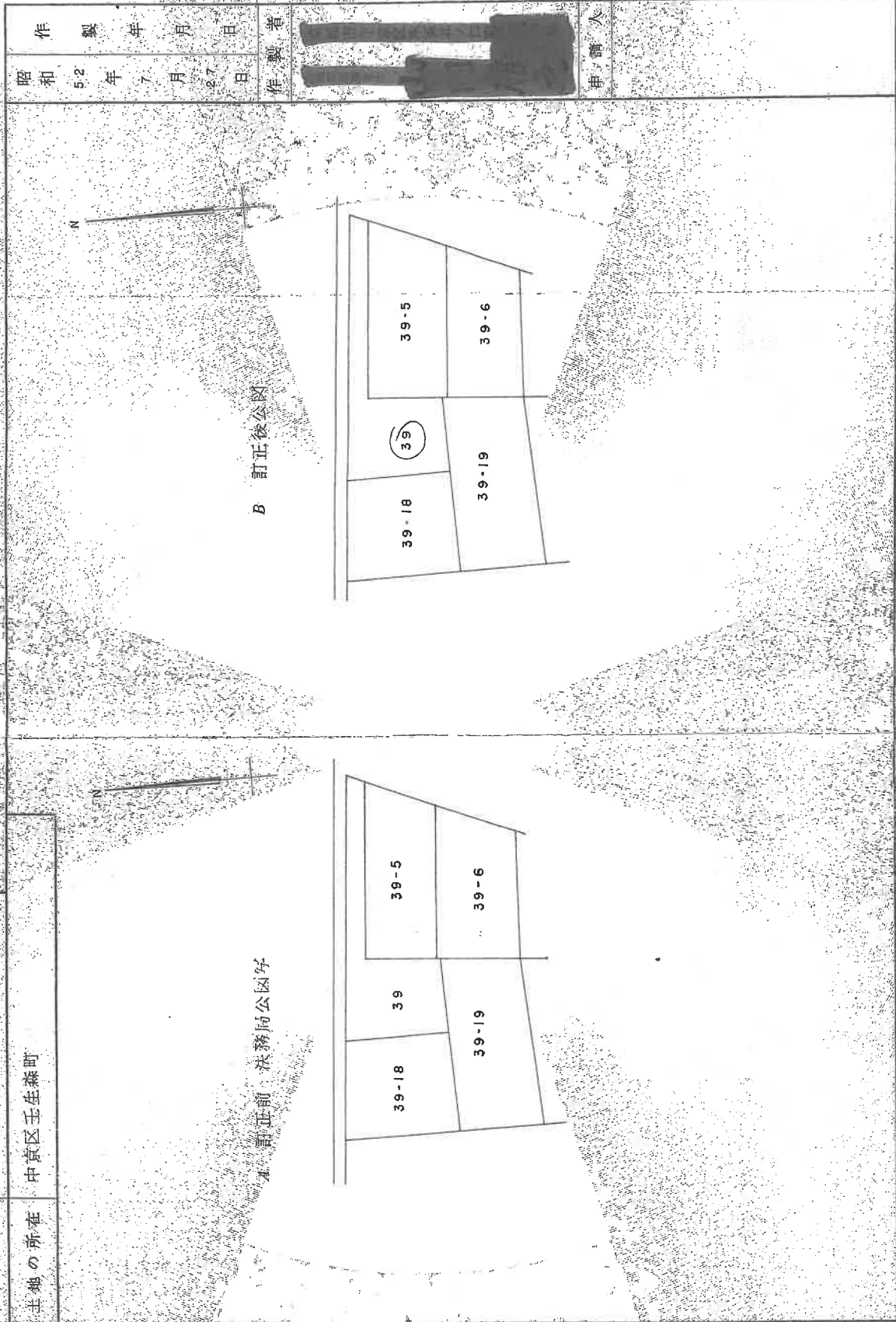
7 ページの2

登記年月日：昭和52年8月5日

115500

地番	39
土地の所在	中京区壬生森町

土地所在図



昭和52年7月27日	作製者
作製年月日	申・鶴人

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10月9日 京都地方法務局

登記官

(日本土地家屋調査士会連合会印)

縮尺	1/
----	----

(日調連印)

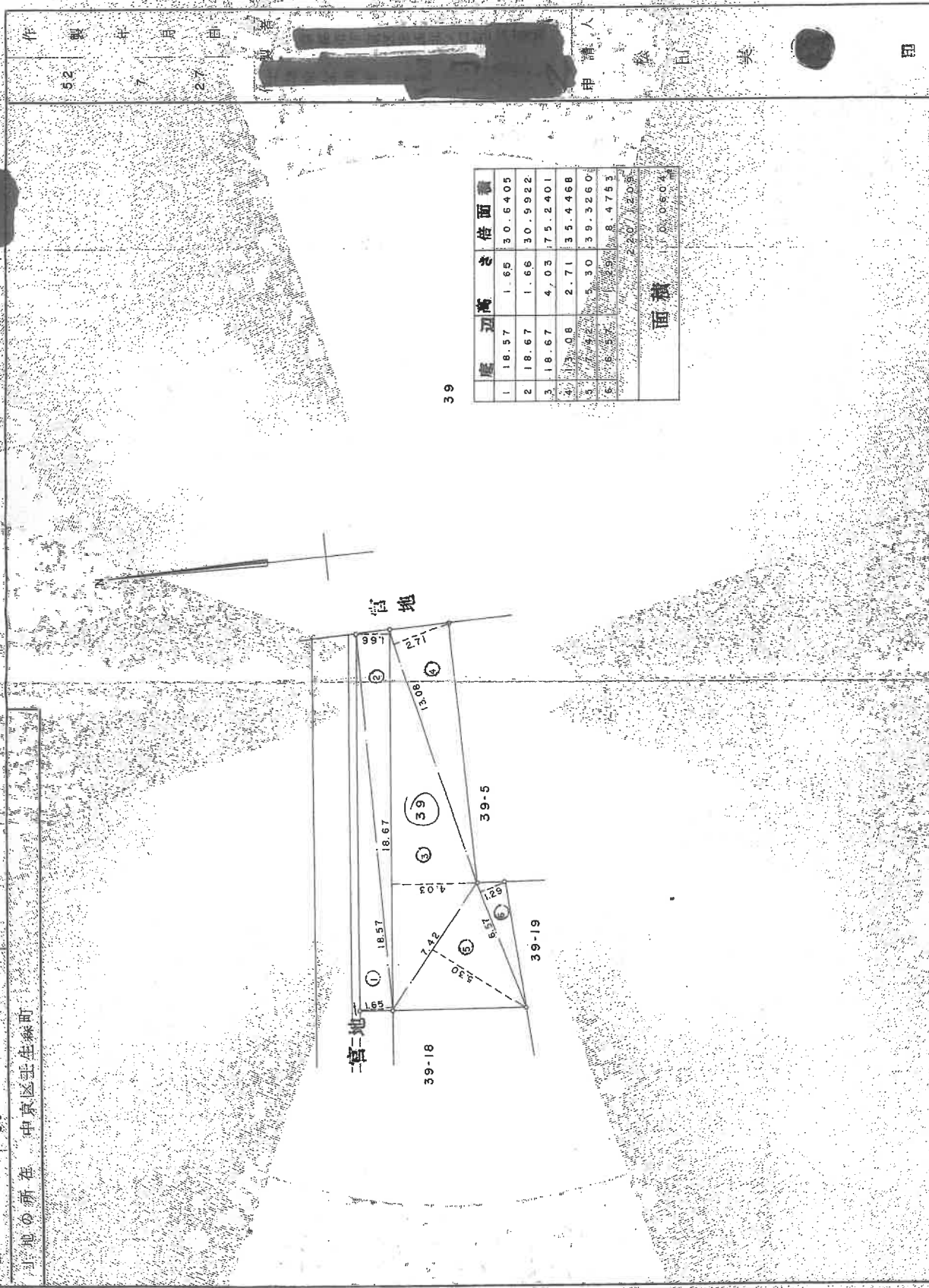
登記年月日：昭和59年8月5日

115501

番 39

所在地 中京区生糸町

測量図



39

順	辺	長さ	倍面積
1	18.57	1.65	30.5405
2	18.67	1.66	30.9922
3	18.67	4.03	75.2401
4	13.06	0.8	10.448
5	7.42	5.30	39.3260
6	5.30	2.71	14.3670
面積			220.2095

作成 測量員 田中 美由紀

申請人 田中 美由紀

昭和五十九年八月五日

A4判に縮小

縮尺 1/200

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10月9日

京都地方建設局

登記官

請求番号：42-2

(2/2)

登記年月日：昭和68年7月10日

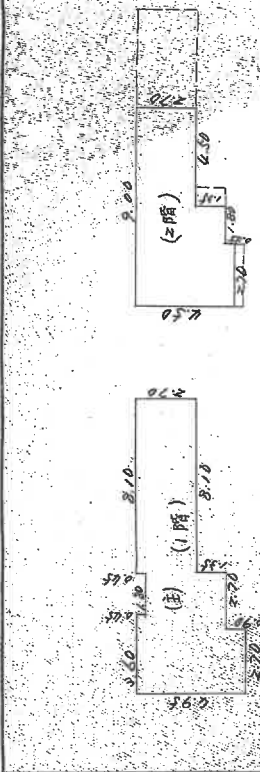
558595

各階平面図

家屋番号 39番

建谷階平面図

建物の所在 宇治市生森町59



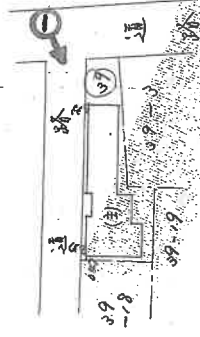
求積表

属

1階 = $8.10 \times 2.70 = 21.8700$
 $1.80 \times 3.60 = 6.4800$
 $3.60 \times 4.05 = 14.5800$
 $2.70 \times 0.90 = 2.4300$
 $45.3600 = 45.36 \text{ m}^2$

2階 = $4.50 \times 2.70 = 12.1500$
 $1.80 \times 4.05 = 7.2900$
 $2.70 \times 4.50 = 12.1500$
 $21.5900 = 21.59 \text{ m}^2$

(写真撮影位置方向)



作製者

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

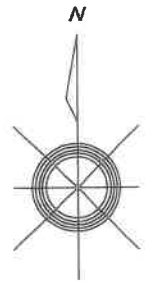
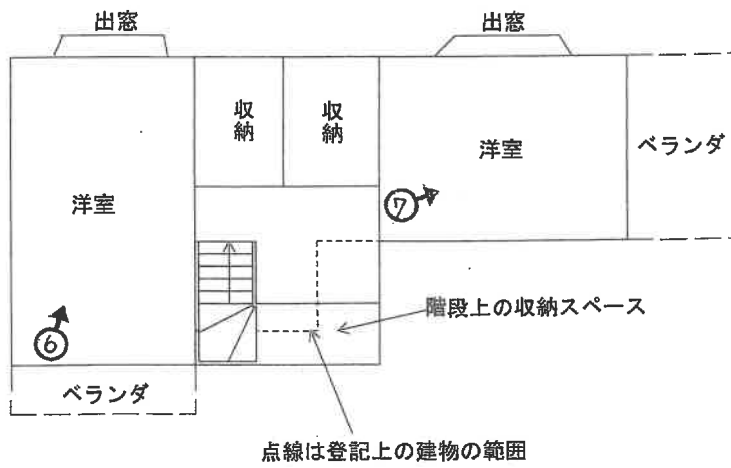
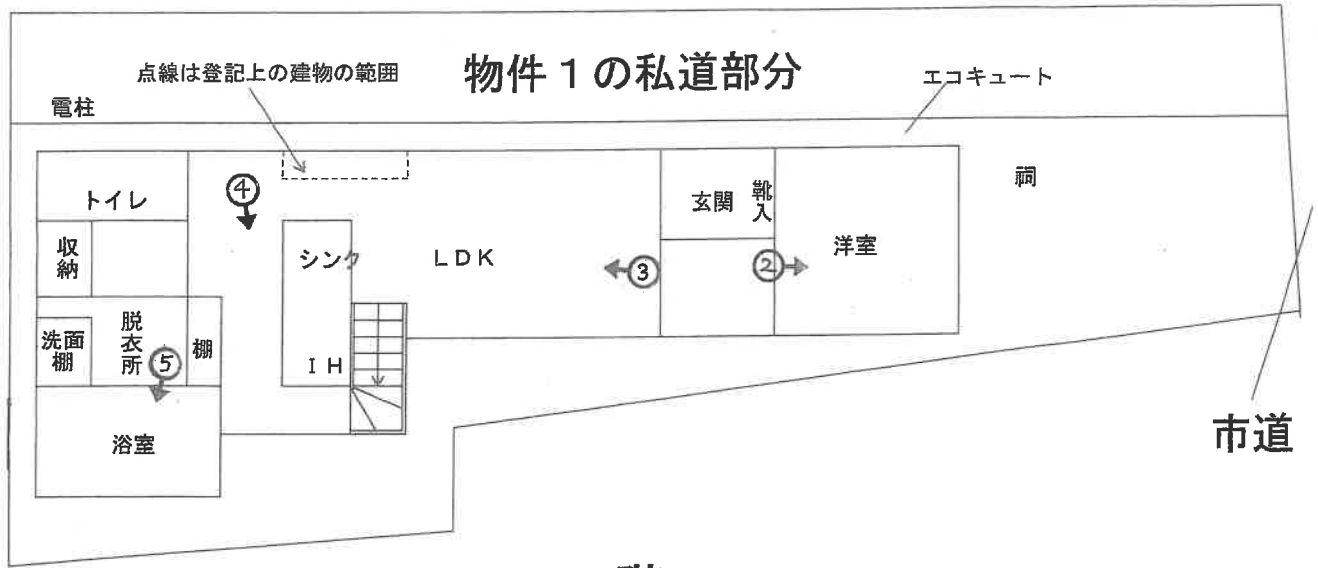
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年10月9日 京都地方方法務局

登記官

土地建物位置関係図 /建物見取図

(写真撮影位置方向 ♂)

私道 (京都市所有の里道を含む)



目的物件



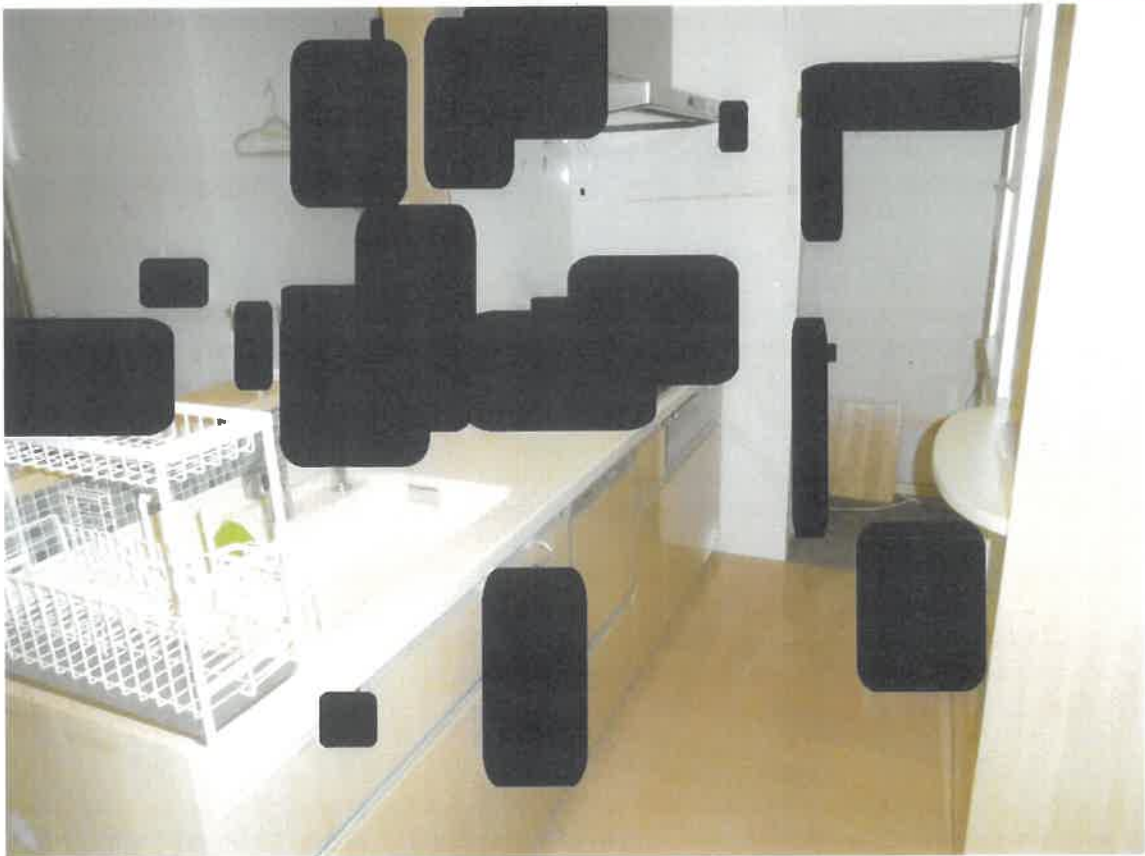
1



2



3



4



5



6



7

令和 8 年（ケ）第 8 号

令和 8 年 3 月 3 日 現地調査
令和 8 年 3 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

綿 越 浩

第1 評価額

一 括 価 格		
金 20,110,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	7,130,000 円
物件2 (建物)	金	12,980,000 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、公衆用道路
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	床面積以外は、「同 左」 (1階増築約1㎡、2階増築約2㎡) 1階 約 46.36 ㎡ 2階 約 33.59 ㎡ 延床面積 約 79.95 ㎡
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	阪急京都本線「西院」駅の北東方・道路距離約 700 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住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20 m 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 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約18.6 m、奥行約 8 mの 不整形地 物件1の北側約31㎡(東西約18.6m、南北約1.65m)は、下記私道部分に含まれる。 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 3.7 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 北側道路は幅員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。 北側道路には公図上の水路(市所有の里道、南北約0.36m)が含まれている。 東側は幅員約4.4mの市道(法42条1項3号)に等高に接道している。	
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 (ただしオール電化である) 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	物件1の北西(私道部分)に電柱が設置されている。 物件1の北東(宅地部分)に祠、エコキュートが設置されている。 物件1の西側隣接地の建物の屋根の一部が、物件1に越境している可能性がある。 物件1の地上には、件外建物(家屋番号207番の3)が登記されているが、現地調査の結果、当該件外建物は見当たらなかった。 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53年6月27日 新築 経過年数 : 約 48 年 経済的残存耐用年数 : 約 12 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング等 設 備 : 電気、給排水設備 そ の 他 : オール電化
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	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	建築確認及び完了検査はあるが、現況建物は増築されている。 建物は全面リフォーム実施済みである。 2階南側ベランダには倉庫(動産)が設置されている。 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	348,000	0.70	110.06	0.95	25,470,000

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 -1
 公示価格(円/㎡) 372,000 × 時点修正 102/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/106 = 標準画地価格(円/㎡) 348,000
 ◇ 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 (1.03)
 ◇ 地域格差： 街路条件 100/102 × 接近条件 100/98 × 環境条件 100/105 × 行政条件 100/101 = 格差率 100/106
 イ 個別格差： 方位等 (0.70)
 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	240,000	79.95	0.17	3,260,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 48 年、経済的残存耐用年数 12 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)
 = 0.17

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	25,470,000	60%	法定地上権	15,280,000

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±イ)×ウ×エ×オ
1	25,470,000	-15,280,000	/	100%	70%	7,130,000
2	3,260,000	+15,280,000	100%	100%	70%	12,980,000
一 括 価 格 (合計)						20,110,000

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 (京都中京-1)

所 在 : 京都市中京区壬生神明町1番383

価 格 : 372,000 円/m²

位 置 : 地下鉄東西線「二条」駅の 南西 方、道路距離約 850 m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 81 m²

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南方 5 m 市道

用途指定等 : 準工業地域 (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既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地): 18,053,400 円

物件2(建物): 1,278,200 円

第7 付属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 付 近 地 図

仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市中京区壬生森町
地 番 39番
地 目 宅地
地 積 110.06平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市中京区壬生森町 39番地
家屋 番号 39番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 45.36平方メートル
2階 31.59平方メートル

共有者 B 持分5分の4

共有者 A 持分5分の1



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

地理院地図
GSI Maps

