

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 7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 8月 6日から 令和 8年 8月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月20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 9月 3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 7月22日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	22,650,000 18,120,000		4,530,000	78,111	16,738



物 件 目 録

1 所 在 京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町
670番地9

家屋 番号 670番9の17

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.12平方メートル
2階 45.62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



物 件 明 細 書

令和 8年 5月28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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

本件建物のために、その敷地（地番670番9，地積3953.88平方メートルの一部約137.42平方メートル），所有者一般財団法人萬年会）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町
670番地9

家屋 番号 670番9の17

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.12平方メートル
2階 45.62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



令和7年(ケ)第174号
(物件1)

令和8年 2月20日受理

令和8年 4月30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 京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町
670番地9

家屋 番号 670番9の17

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.12平方メートル
2階 45.62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)		
建 物	物件 1		
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異なる (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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 ☐		
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 ☐ ある ☐ 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ 保管開始日 令和 年 月 日		
敷 地 (目的外土地)	☒ 「目的外土地の概況」のとおり		
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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件1関係)			
所 在	京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町		
地 番	670番9		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	3953.88平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部約137.42平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (一般財団法人萬年会)		
そ の 他 の 事 項	☒ 「その他の事項」のとおり		
■関係人(■一般財団法人萬年会(土地所有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成22年11月29日		
最初の契約日	平成22年11月29日		
契約等	期 間	平成22年11月29日から ☒ 令和12年11月28日まで 20年間 ☐ 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	平成22年11月29日から ☒ 令和12年11月28日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎月金61,289円(毎月末日限り当月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある(令和8年3月11日現在)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号] ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	☒ その他の事項記載のとおり		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A (申立人) (回答書)	1 本件建物は、空家です。 本件建物は、誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物について、Bに対して、債権があります。 債権の内容は、固定資産税、地代等を私が立替払いしています。 Bと約束があるわけではありません。 3 本件建物の使用等について、共有者間で取り決め等はなく、金銭の授受はありません。 4 本件建物の共有物分割について、遺産分割の審判により換価競売を命じられました。
■一般財団法人萬年会 (目的外土地所有者 兼目的外土地賃貸人) 【回答書】	1 契約解除の申入れはしていません。 2 土地明渡の裁判はしていません。 3 譲渡承諾料が必要です。借地面積×承諾時路線価×20% 4 新築建替承諾料が必要です。借地面積×新築・建替着工時路線価×10% 5 場合により増築承諾料が必要です。増築部分床面積×承諾時路線価×10% 6 法人が賃借人となる場合、日本法規に拠る法人のみとします。 また、代表者（日本国籍を有する者）を保証人としなければなりません。 7 外国籍の者が賃借人となる場合、保証人（日本国籍を有する者）が必要です。 8 良好な住環境を守るため、本土地上の建物は2階建てまでとします。
■A代理人	1 本件建物の鍵はAが管理しています。

(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

(1) 本件建物は空家である。

残置された動産類は、エアコン、ブラインド以外は見当たらなかった。

(2) 1階LDに床暖房、2階南側の窓が電動開閉式、1階南側、2階北側及び南側の窓に電動シャッターが、各設置されている。

(3) 南東側及び東側の外壁に亀裂のようなものが見られた。

(4) 南東側にエコウィルが設置されていた。

(5) トイレ、浴室、洗面所等の設備については、通常の使用が可能であるかは不明である。

2 目的外土地の状況

(1) 本件建物の敷地及びガレージとして利用されている。

(2) 北側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。

(3) 北側接道部分に境界と思われる標があり、簡易計測では地積測量図の寸法とほぼ一致した。

3 目的外土地の借地権について

借地権契約の内容については、別紙「土地賃貸借契約確認書」のとおり（7～11ページ）

なお、契約時の詳細については目的外土地所有者（賃貸人）に確認を要する。

(執行官の意見用)

執行官の意見

1 本件建物及び目的外土地の状況は、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 本件建物及び目的外土地について、B宛に照会書を送付したが回答はなかった。

3 本件建物は、立入調査及びAの陳述によれば、居宅（空家）として使用されている。

4 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、共有者であるA及びBは相続人であり、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及びBはそれぞれ共有持分権に基づき居宅（空家）として使用し、占有していることが認められる。

5 よって、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26日 13:45 - 14:00	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2月26日	当庁	目的外土地所有者宛、A代理人宛及びB宛照会書送付 A代理人から電話聴取
8年3月27日 14:00 - 14:45	物件所在地	立入調査、占有調査、写真撮影、評価人同行
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和8年3月27日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、Aから提供を受けた鍵で解錠し建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地賃貸借契約確認書

財団法人 萬年会（以下、「甲」という。）と [redacted]（以下、「乙」という。）
 は、甲が所有する下記土地（以下、「本土地」という。）に設定されている借地権（以下、「本借地権」という。）につき、前賃借人である積水ハウス株式会社と乙とで締結された平成22年10月1日付借地権付建物売買契約や、その締結の承諾にあたり甲が付した諸条件により成立している、乙承継後の本借地権に関する甲乙間の合意（以下、「本借地契約」という。）内容につき、以下のとおり確認し、その証として本確認書を取り交わすものとする。

【1. 本土地の表示】

次の1筆の土地のうち、添付別紙図面に示す箇所 [1号地]			
所 在	地 番	地 目	地 積
京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町	670番9	宅 地	3,953.88 m ² (登記簿)
権利の種類	旧借地法に基づく借地権（賃借権）登記無		借地面積 137.42 m ² (現況測量面積)

【2. 賃貸借の目的】

木造がわらぶき2階建戸建専用住宅（非堅固建物）の所有 ※ 本土地上に建築されたセキスイハウスについては、非堅固建物扱いで、甲の承諾済。
--

【3. 賃貸借期間】

始 期	平成22年(2010年)11月29日（借地権承継日）より	満20年間
終 期	平成42年(2030年)11月28日 まで	

【4. 賃 料】

賃料月額	金61,289円	1㎡あたりの単価	金446円/㎡
※ 借地対象土地（本件土地）が1号地の場合 上記賃料は、建物の北側道路に面する側に玄関を設置することが条件となる。 西側道路に面する側に玄関を設置する場合は、別途甲の承諾や、賃料額の見直し（384円/㎡）が必要となる。			
支払方法	次の銀行口座への振込みによる。 (指定口座) [redacted]		

【一般条項】

(借地権譲渡に伴う借地契約関係成立の確認)

第1条 甲は、その所有に係る頭書1. 記載の土地（以下、「本土地」という。）を頭書2. 記載の目的をもって、乙に賃貸し、使用させることを約し、乙はこれを賃借し、賃料を支払うことを承諾した。

(借地期間)

第2条 本土地の賃貸借期間は、頭書3. 記載のとおり、借地権承継日より、満20年間とする。

(賃料)

第3条 賃料は、前条の借地権承継日より発生するものとし、頭書4. 記載の金額と定め、毎月末日限り、当月分を持参又は指定の銀行口座への振り込みにより支払うものとする。但し、振込手数料は、乙の負担とする。

2 賃料が、地価・公租公課の高騰その他一般経済状態の変動により不相当となったときは、これを見直すものとする。

3 乙が、賃料を2ヶ月以上支払わないとき、またはその支払いがしばしば遅延し、その遅延が甲と乙との間の信頼関係を著しく阻害するなど本借地契約に違背したときは、甲は、何ら通知催告を要しないで本借地契約を解除できるものとする。

(公租公課の負担)

第4条 本土地の公租公課は、甲が負担するものとする。

(乙の義務)

第5条 乙は、次の事項を履行するものとする。

- ① 水道工事、植栽の手入れ等、本土地の使用に必要な一切の費用を負担すること
- ② 本土地の使用において、衛生上有害または危険もしくは近隣の妨害となる行為あるいは本土地の価格を低下させる一切の行為をしないこと
- ③ 本土地の使用において、近隣との協調を保ち、騒音等により迷惑をかけないこと
- ④ 相続開始の場合は、相続人は速やかに甲に申し出て名義の変更を行うこととし、甲に対し事務手数料として金10,000円を支払うこと
- ⑤ 本借地契約における甲の承諾はすべて書面により得ること

(賃貸人の承諾を要する事項)

第6条 乙は、事前に甲より承諾を得ることなく、次の行為を行ってはならない。

- ① 本土地の原状を変更し、または使用目的の変更をすること
- ② 本土地を転貸し、または本借地権を譲渡すること
- ③ 本土地上の建物の増築、改築または改装を行うこと
- ④ 本土地上の建物の新築、建替を行うこと

(承諾料等)

第7条 乙は、甲より前条各号に関する承諾を得るに際し、甲に対し、次のとおり必要な承諾料を支払わなければならないものとする。なお、基準となる借地面積（本土地面積）については、実測により増減が生じている場合は、実測後の面積により算出するものとする。

① 前条第1号 甲乙協議の上、諸事情を勘案し決定するものとします。

② 前条第2号 譲渡承諾料＝借地面積×承諾時路線価×20% で算出された金額

③ 前条第3号 増築承諾料＝増築部分床面積×承諾時路線価×10% で算出された金額

※ 増築承諾料は、増築の工事対象部分床面積が3坪を超える場合に限り発生するものとする。一般的な改築・改装に対しては承諾料は不要とするが、改築・改装の実態が増築や新築に近い等、特段の事情がある場合は、増築承諾料と同等の基準にて承諾料が発生するものとする。

④ 前条第4号 新築建替承諾料＝借地面積×新築・建替着工時路線価×10%

2 前項の算定式が、地価・公租公課の高騰その他一般経済状態の変動により不当となったときは、これを見直すものとする。

(更新)

第8条 借地期間満了の1ヶ月前までに、甲乙いずれかより相手方に対し、別段の書面による意思表示のない限り、本借地契約は同一条件で更新される。この場合更新後の借地期間は、更新の時から、満20年とする。

2 本借地契約更新の場合、乙は甲に対し、更新料として次の金額を支払うものとする。

更新料＝借地面積×更新時路線価×0.035で算出された金額

3 甲は、借地期間満了にあたり、甲が自ら本土地を使用する必要がある時は、本借地契約の更新を拒絶することができる。ただし、この場合においては、甲は、不動産鑑定士の鑑定金額をもって、本件土地上の建物を買い取らなければならない。

4 第2項の算定式が、地価・公租公課の高騰その他一般経済状態の変動により不当となったときは、これを見直すものとする。

(遅延損害)

第9条 乙が甲に支払うべき賃料その他の債務につき、乙がその履行を遅滞したときは、利息制限法の範囲内の遅延損害金を支払わなければならないものとする。

(賃借人が複数の場合)

第10条 乙が複数の場合は、本借地契約に基づく債務につき乙全員が連帯してその責を負うものとし、かつ、代表者を1名定めるものとする。

(収用等)

第11条 公用収用その他行政処分により本土地が収用、またはその使用を制限され、あるいは天災地変等、甲乙いずれの責めに帰すことのできない事由により、本借地契約を存続することができない場合は、本借地権は当然消滅するものとし、甲乙互いに相手方に対し何らの請求をすることもできない。

(更地返還)

- 第12条 本借地契約が借地期間満了により終了し、更新されないときは、第8条第3項の場合を除き、乙は、直ちに、本土地を更地にした上、これを甲に返還しなければならない。
- 2 乙は、本土地の返還に際しては、甲に対し移転料等の請求をしないこととする。
- 3 乙が、前項記載の義務を履行しないときは、甲は本件土地を更地にし、これに要した費用を乙に請求することができる。
- 4 乙が本借地契約終了後、なお本土地を使用し、または占有を解かないときは、乙は甲に対し、第3条第1項に定める賃料月額の倍額を30で除し、契約終了日の翌日から明け渡しまでに要した日数を乗じたものを、損害金として支払わなければならない。

(賃貸人からの通知)

- 第13条 本借地契約につき甲が乙に通知を発信する場合は、甲が本確認書に記載された乙の住所氏名または乙から甲にあらかじめ通知のあった住所氏名にあてて通知を発信した時をもって、甲の乙に対する通知があったものとみなす。

(連帯保証人)

- 第14条 連帯保証人は、賃料の支払い等本借地契約に基づく乙の一切の債務について保証し、乙と連帯して履行の責を負うものとする。

(印紙代等の負担区分)

- 第15条 本借地契約書に貼付する印紙、その他必要となる費用は、甲乙各自の負担とする。

(裁判管轄の合意)

- 第16条 本借地契約に基づく権利義務に関する訴訟は、本土地所在地を管轄する裁判所とする。

(規定外事項の協議義務)

- 第17条 本借地契約書に定めのない事項については、民法その他の関係法規及び不動産取引の慣行に従い、甲乙互いに誠意をもって協議し決定する。

【特約条項】

- 特約第1条 本土地の従前の借地権者等による借地権譲渡や新築建替の承諾料に関し、乙が負担すべきものとして、乙に承継されているものは、一切存在しないことを、甲乙確認する。

以 上

位置図

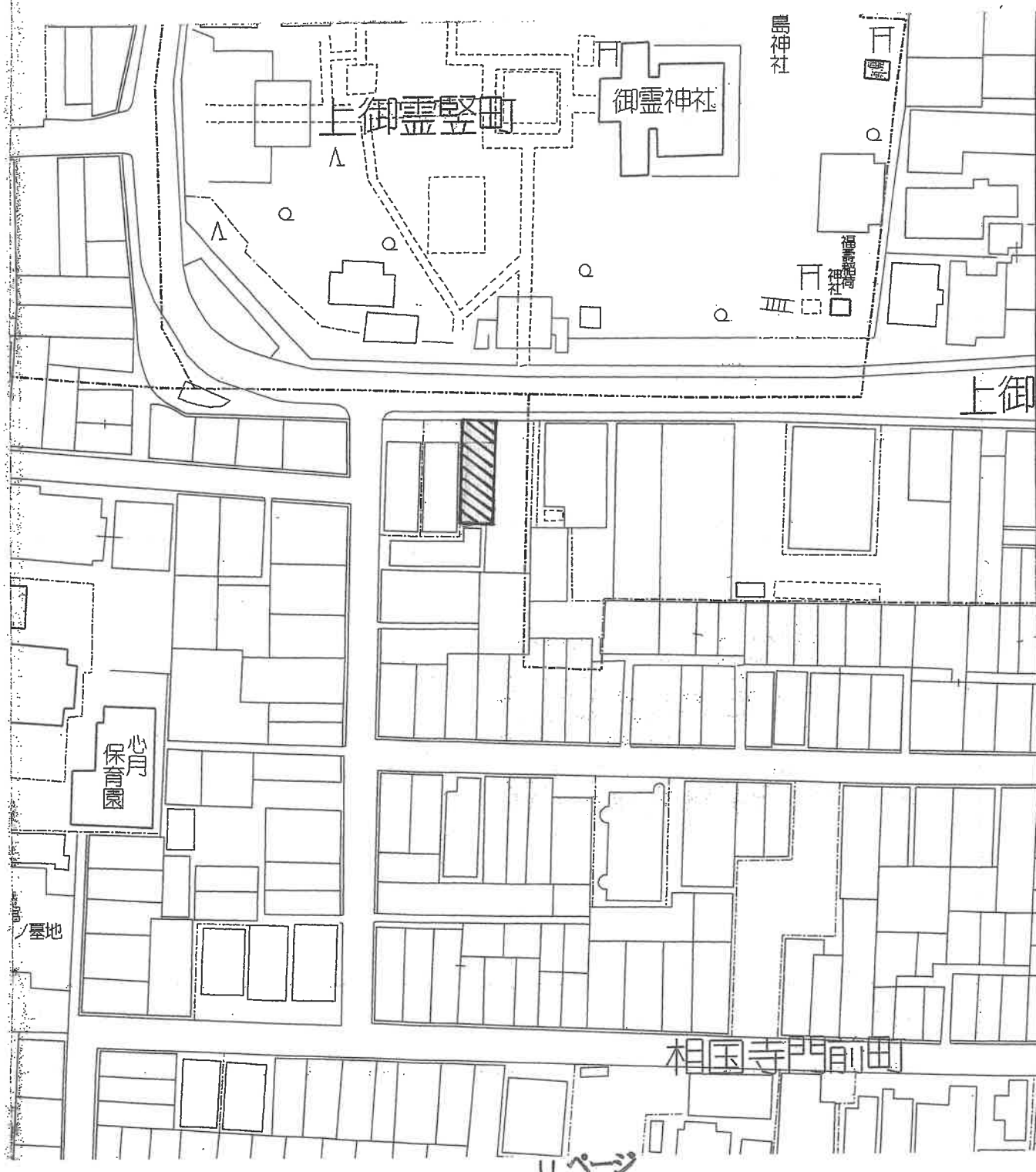
場所の表示 (契約番号 北部 第33号-C)

所 在 京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町

地 番 670-9番地の一部

地 目 宅 地

借地面積 137.42㎡ (斜線 部分)



N

1000

366-15

0.66-1

366

366-1

670-1

704

670-92

705

670

670-10

67011

6740-12

670

699-2

699-14

Autism

道

708-16

708-1

708-17

70

709-1

云

世顯又曰見于

上座堂前門前

通分	所在	京都市上京区今出川通尾丸東	相国寺門前町	地番	670番9
縮小 縮大	縮小率	縮小率	座標系 縮小率 以記号	地区に準ずる図面	種類 旧土地台帳附屬地区
作成 年月日	備考欄 （任意） 備考欄 （任意） 備考欄 （任意）				

これは地図に準ずる図面に記録を求め、内容を証明した書証である。

(京都地方法務局管轄)

令和7年9月29日

大阪法務局北區張

請求番号：38-1

(1/1)

A4判に縮小

（写真撮影位置方面）

000

田

250

Figure 6

部
書
作

100

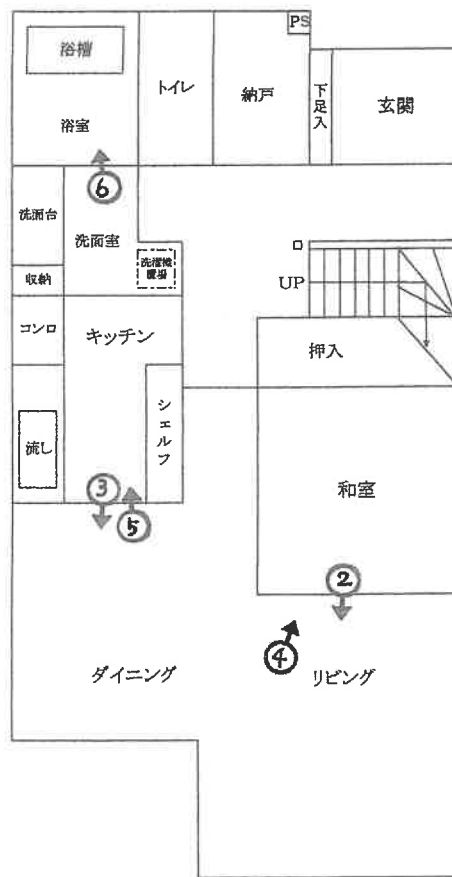
建物見取図

(写真撮影位置方向↑)

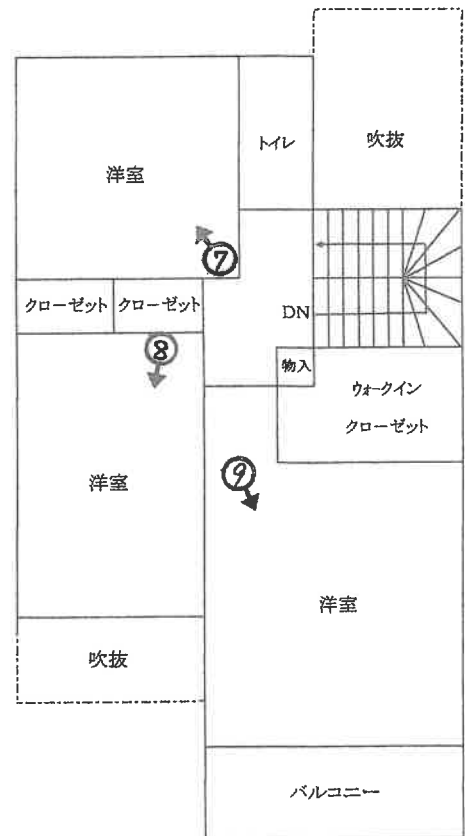
道路

目的外土地の借地の範囲

(1階)



(2階)



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年 (ケ) 第 174 号
令和 8 年 3 月 27 日 現地調査
令和 8 年 4 月 8 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 

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 22,650,000 円

物件1の評価額は、借地権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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	■特になし。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 目的建物の所在する土地(目的外土地)の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	地下鉄烏丸線 「鞍馬口」 駅の 南 東 方 ・ 道路距離約 300 m (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅に、共同住宅、駐車場が混在する住宅地域。前面道路を挟んで北側には境内地が存する。	
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 ぺ い 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 % 準防火地域 15m第1種高度地区 旧市街型美観地区 近景・遠景デザイン保全区域、事前協議区域 屋外広告物第2種地域 周知の埋蔵文化財包蔵地(上御霊遺跡ほか) 洪水浸水想定区域(浸水深0.5m未満)
画 地 条 件	北側間口約7.3m、奥行約18.5mの長方形地である。	
前面道路の状況	北側が幅員約8.8mの両側歩道付市道(建築基準法第42条1項1号道路)に等高に接する。	
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、対象物件の接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	■本件借地は、一般財団法人萬年会が所有する同町670番9の土地の一部である(付属資料第4図建物図面参照)。	

2 目的建物の概況及び利用状況

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20年6月9日 新築 経 過 年 数 ： 約 18 年 経済的残存耐用年数： 約 15 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： かわらぶき 外 壁 ： モルタル等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 設備その他： 電動雨戸・床暖房（ダイニングリビング）、吹抜等
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 間 取 り： （付属資料第5図建物見取図のとおり）
品 等	優る
保守管理の状態	良好
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	■本件建物には建築確認申請（第H19確認建西評京01098号、平成20年2月29日）が有り、完了検査もなされている。尚、目的外土地の借地契約の内容及び譲渡等の取り扱いは現況調査報告書記載のとおり。 ■建物の内装及び外装に細かな亀裂は見られるが、本件建物は良好に維持されているものと外観した。但し、屋外に設置されたエコウィルの給湯器を始め住宅設備の稼働状況は不明である。 ■玄関上部の吹抜及び南西側の洋室の上部にはトップライト（明かり採り窓）が施工されている。また、北西側洋室の天井の北端はおそらく設計上の理由から斜めに下がって施工されている。

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 目的外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
-	404,000	1.00	137.42	0.95	52,740,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 上京 (府) -4

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $376,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/95 = 404,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/97 \times 100/105 \times 100/95 \div 100/95$

イ 個別格差 : 方位等 (1.00)

ウ 地 積 : 土地賃貸借契約確認書の数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 目的建物の価格を次のとおり求めた。

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
1	330,000	107.74	0.41	14,580,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 33 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 15 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法と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 0.15)
 $\div 0.41$

Ⅱ 評価額の判定

前記により求めた価格により、建物について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、本物件は借地権付戸建住宅であり、賃貸想定が困難であり、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)
-	52,740,000	60%	借地権	31,640,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権を借地権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (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	14,580,000	+31,640,000	100%	70%	70%	22,650,000
一 括 価 格 (合計)						22,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 現況調査報告書記載の借地権の契約内容(譲渡承諾料等)及び借地権付建物としての市場性の減退等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 地価調査基準地 (上京(府)-4)
所 在 : 京都市上京区寺町通鞍馬口下る高德寺町355番4ほか1筆
価 格 : 376,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸 線「鞍馬口」駅の 東 方、道路距離約 600 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 7 月 1 日
地 積 : 352 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北西 7 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率100%)
高度地区、準防火地域
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の中にアパート等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物件1: 5,579,400 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市上京区今出川通烏丸東入相国寺門前町
670番地9

家屋 番号 670番9の17

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 62.12平方メートル
2階 45.62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

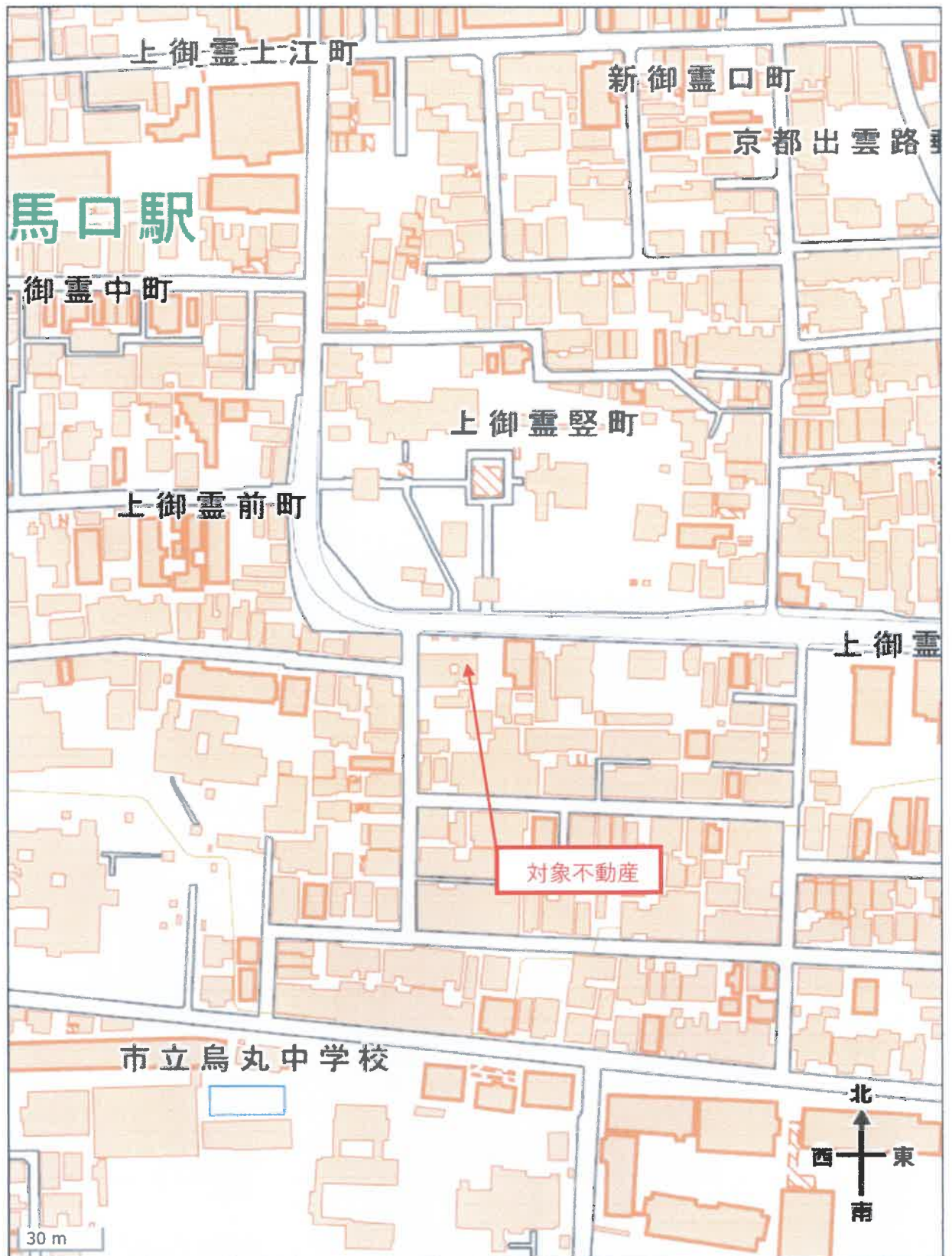
地理院地図
GS Maps



出展：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



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用