

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 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 9 月 16 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）
1～3	4,890,000 3,912,000	一括	978,000	48,783	13,711
1	1,270,000				
2	490,000				
3	3,130,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17番99

地 目 宅地

地 積 57.52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 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17番142

地 目 宅地

地 積 21.25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

3 所 在 京都市山科区川田菱尾田 17番地99

家屋 番号 17番99

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 34.90平方メートル

2階 44.35平方メートル

3階 44.35平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1階 約41平方メートル

2階 約51平方メートル

3階 約51平方メートル



11

物 件 目 録

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 6月17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 ~ 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】

本件建物共有持分権者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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。



11

物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17 番 99

地 目 宅地

地 積 57.52 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 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17 番 142

地 目 宅地

地 積 21.25 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

3 所 在 京都市山科区川田菱尾田 17 番地 99

家屋 番号 17 番 99

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積 1 階 34.90 平方メートル

2 階 44.35 平方メートル

3 階 44.35 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

床 面 積 1 階 約 41 平方メートル

2 階 約 51 平方メートル

3 階 約 51 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第60号

(物件1～3)

令和8年4月14日受理

令和8年5月26日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17番99

地 目 宅地

地 積 57.52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 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 17番142

地 目 宅地

地 積 21.25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

3 所 在 京都市山科区川田菱尾田 17番地99

家屋 番号 17番99

種 類 事務所・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積 1階 34.90平方メートル
2階 44.35平方メートル
3階 44.35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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路() ☐ ()		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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3		
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 ☒ 種類: 店舗・居宅 ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約41㎡ 2階・3階 約51㎡		
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A ☐ その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅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 ☐ ある { 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	☐ 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっているが、物件1の土地の西側で建築基準法上の道路（府道）に接面している。
- 2 物件3の建物の現況の種類は、店舗・居宅である。また、物件3の建物の現況床面積は、公簿上の床面積と異なり、1階約41㎡、2・3階約51㎡であるが、この相違は主に階段部分を床面積に含めるかどうかであり、含めるべきと判断した。
- 3 物件3の建物の3階の南西側収納の天井付近に雨漏りの跡がある（写真10参照）。

(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
共有者B代理人	本件建物には、共有者Aを含むBの両親が居住しています。他の誰にも貸していません。
共有者Aの子	両親は怖がっていますので、私が立ち合いました。 本件建物の3階に雨漏りの跡があります。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、共有者Aとその配偶者が店舗・居宅として使用していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、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4月17日 12:00-12:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年4月24日 : - :	執行官室	共有者B代理人弁護士宛照会書送付
8年5月19日 12:50-13:10	物件所在地	共有者Aの子と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(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・解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、開錠技術者に解錠させて、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



地番区域見出

川田菱尾田

請求部	所在	京都市山科区川田菱尾田			地番		17番99		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地合帳附属地図
作成年月日	備考付年月日(原図)			備考事項					

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31日
京都地方法務局

登記官

(1/1)

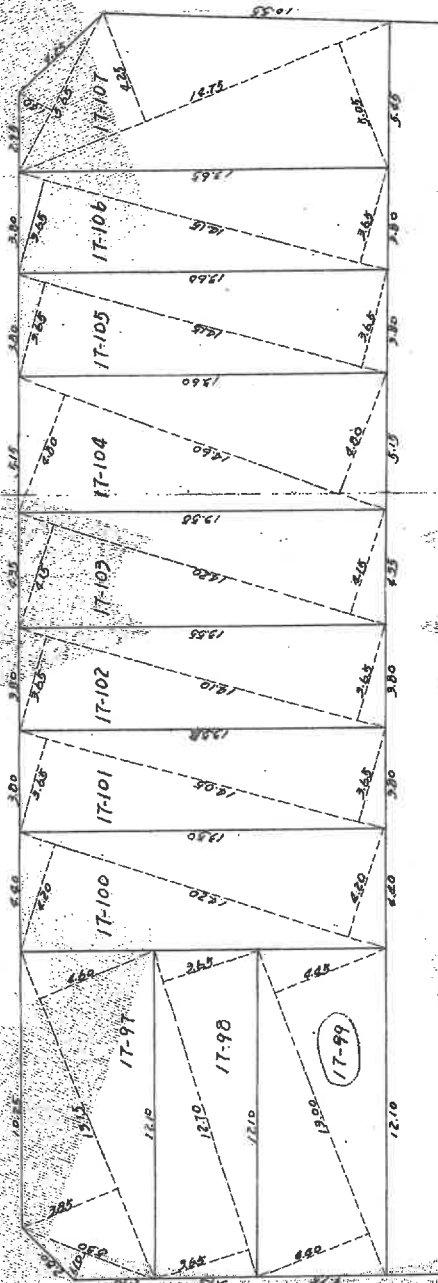
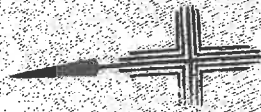
321220

地積測量區

A4判に縮小

地番	17-97 ~ 17-107
土地の所在	京都市東山区山科 京都市山科区

作 製 年 月 日	作 製 年 月 日
品 名 規 格 圖 號	



17-97	$13.15 (3.05 + 4.60) \frac{1}{2} = 55.5585$	17-103	$14.20 (4.10 + 4.15) \frac{1}{2} = 58.9365$
5.30 x 1.10 $\frac{1}{2} = 2.9150$		17-104	$1.200 (4.00 + 4.00) \frac{1}{2} = 70.0000$
<u>合 計 58.4735</u>		17-105	$14.15 (3.65 + 3.65) \frac{1}{2} = 51.6475$
17-98	$12.70 (3.65 + 3.65) \frac{1}{2} = 46.3550$	17-106	Δ
Q 17-99	$13.00 (4.45 + 4.40) \frac{1}{2} = 57.5250$		Δ
17-100	$14.20 (4.20 + 4.20) \frac{1}{2} = 59.6400$	17-107	$14.75 (4.25 + 5.00) \frac{1}{2} = 68.5875$
17-101	$14.05 (3.65 + 3.65) \frac{1}{2} = 51.2825$		$5.65 \times 1.40 \times \frac{1}{2} = 3.9550$
			<u>合 計 72.5425</u>

（京都、大津地方、法務局・京都、大津地方、上地家、國學院、士會、制定、用紙）

縮尺 1/200

地圖整理番号：M61754

$$\overline{(9/9)}$$

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31日 京都地方事務局

製品名

登記年月日：平成4年3月21日

321233

地積測量図

地番 17-142

土地の所在 京都市山科区川田菱尾田

平成 四年 参月 参拾日

(日加終)

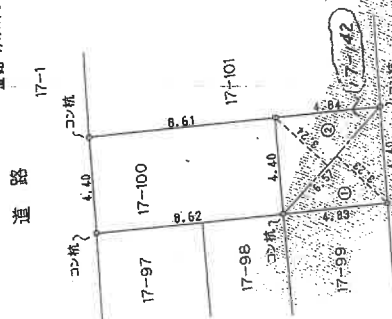
A4判に縮小

三斜求積表

地番	17-	底辺	高さ	積
配	1	6.57	3.23	21.2211
	2	6.57	3.24	21.2868
			総面積	42.5079
			面積	21.25395
			地積	21.25 m ²

地番	17-100	公積	面積
			59.64
			21.25395
			38.38605
			38.38 m ²

道路 道路明示46102~109



36

申請人

(昭和4年8月12日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

土地

縮尺 1/250

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31日 京都地方裁務局 登記官

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31日 京都地方方法務局

京都地方検察局

製品部

地圖整理番号:M61757

(日語連12)

作者製

1990

由 情 人

縮尺 1/500

A 4 判に縮小

(田房案)

写真摄影位置方向

2階・3階(同型)

强

圖
面
平
體
名

003783

建 物 圖 庫

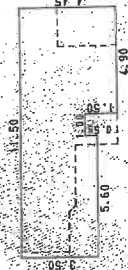
第 四 卷

京都府山科区川田菱屋田 17-199

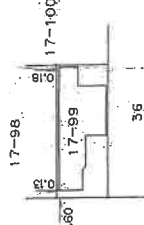
平成 四年 参月 拾五日



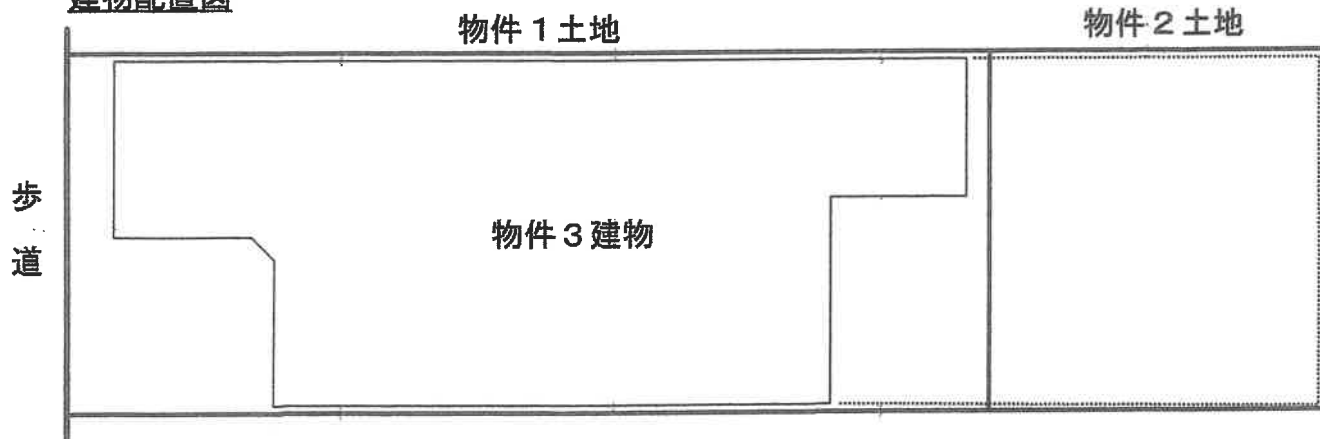
求積表			
2.20	$\times$ 2.15	=	4.7300
0.30	$\times$ 0.31	/2 =	0.0465
2.50	$\times$ 2.78	=	6.9500
4.45	$\times$ 4.52	=	20.1140
1.75	$\times$ 1.75	=	3.0625
合計			34.9030
床面積			34.90m ²



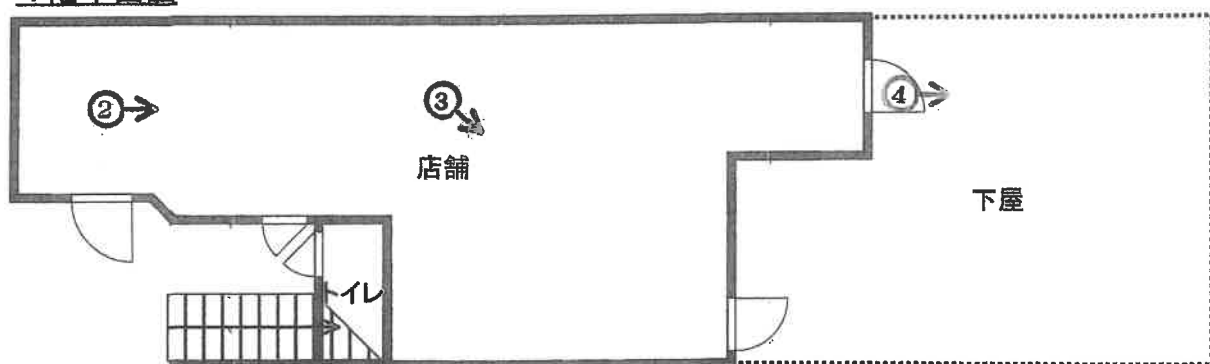
求積表		
3.50	× 5.50	= 19.5000
2.55	× 1.00	= 2.5500
4.45	× 4.90	= 21.8050
合計		44.3550
採面積		44.35m



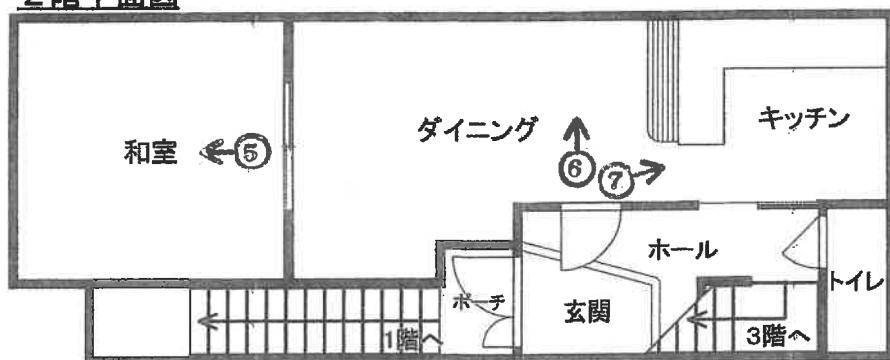
建物配置図



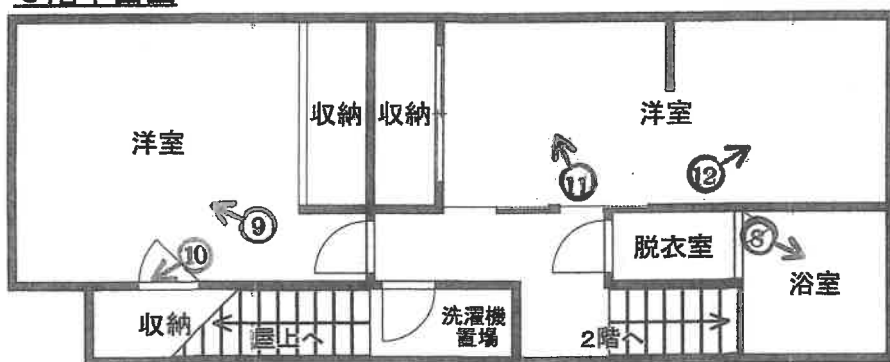
1 階平面図



2 階平面図



3 階平面図



物件3





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

屋上

令和 8 年 (ケ) 第 60 号
令和 8 年 5 月 19 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 22 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		4,890,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,270,000	円
物件2（土地）	金	490,000	円
物件3（建物）	金	3,130,000	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 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	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・居宅 1階 約 41 m² 2階 約 51 m² 3階 約 51 m² 延床面積 約 143 m²
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・2)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「柳辻」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 1.9 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	府道沿いに店舗、事務所等が建ち並ぶ混在商業地域	
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 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 山ろく型建造物修景地区 伏見・山科地区
画 地 条 件	間口 約4.7 m、奥行約 16.5 mの 概長方形地 第 4 図 ・ 第 6 図 の と お り	
接面道路の状況	西 側 幅 員 約 6.9 m の 府 道 に ほぼ等高 に接する。 (建築基準法第 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に	
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(洪水浸水想定区域等)において浸水想定区域(浸水深0.5m未満)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）： 昭和54年12月12日 経 過 年 数 ： 約 46 年 経済的残存耐用年数： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリートパネル、吹付タイル、タイル貼り等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、板等 床：じゅうたん、畳、塩ビシート等 設 備：電気、ガス、給排水設備
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・居宅 間 取 り： 付属資料「土地建物位置関係図」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	・本件建物は建築確認のとおりに建築されておらず、増築により建蔽率を超過する違反建築物である。 ・上記の築年月日は、本件建物の閉鎖登記簿による。 ・本件建物は、元は外階段であった部分等が壁に囲まれて、床面積が増加している。 ・本件建物3階の南西側収納に雨漏りの形跡がある。現在も雨漏りがあるかは不明である。 ・本件建物について、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	130,000	1.00	57.52	0.70	5,230,000
2	130,000	1.00	21.25	0.70	1,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -17

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/㎡)
 $122,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/92 = 130,000$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 100/92$

イ 個別格差： なし

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	200,000	143.00	0.03	860,000

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対象建物の現価率を査定するものであるが、対象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 0.03 と査定する。

[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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	5,230,000	60%	法定地上権	3,140,000
2	1,930,000	60%	法定地上権	1,160,000

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 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ウ	占有減価 修正 エ	占有減価後の 積算価格(円) ウ×エ オ	構成比
1	5,230,000	－3,140,000	2,090,000		2,090,000	26%
2	1,930,000	－1,160,000	770,000		770,000	10%
3	860,000	＋4,300,000	5,160,000	100%	5,160,000	64%
積 算 価 格(合計)			8,020,000	---	8,020,000	100%

エ 占有減価修正： 修正の必要はない。

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。

[1] 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) ア	家賃等補正 イ	還元利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ
900,000	1.00	10%	0.80	7,200,000

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 修繕の必要性等 (0.80)

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)	8,020,000
収益価格(円)	7,200,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	7,770,000

[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	7,770,000	26%	90%	70%		1,270,000
2		10%	90%	70%		490,000
3		64%	90%	70%	100%	3,130,000
一括価格(合計)						4,890,000

ウ 市場性修正: 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等を考慮した。

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 減価の必要なし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都山科-17)

所 在 : 京都市山科区西野山射庭ノ上町67番41

価 格 : 122,000 円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「柳辻」駅の 西 方、道路距離約 2 km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 92 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南方 6.0 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多い既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)

物件1(土地): 4,759,700 円

物件2(土地): 1,758,400 円

物件3(建物): 2,398,300 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 京都市山科区川田菱尾田
 地 番 17 番 99
 地 目 宅地
 地 積 57.52 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 所 在 京都市山科区川田菱尾田
 地 番 17 番 142
 地 目 宅地
 地 積 21.25 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

- 3 所 在 京都市山科区川田菱尾田 17 番地 99
 家屋 番号 17 番 99
 種 類 事務所・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 34.90 平方メートル
 2 階 44.35 平方メートル
 3 階 44.35 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 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps

