

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 8 月 19 日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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 9 月 3 日から 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分 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 8 月 19 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）
1～10	246,080,000 196,864,000	一括	49,216,000	2,412,104	588,034
1	260,000				
2	150,000				
3	15,520,000				
4	1,530,000				
5	41,610,000				
6	2,630,000				
7	9,240,000				
8	500,000				
9	154,590,000				
10	20,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 268番6
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 株式会社長三郎

- 2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 269番7
地 目 宅地
地 積 8.49平方メートル

所有者 株式会社長三郎

- 3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 279番1
地 目 宅地
地 積 902.67平方メートル

所有者 株式会社長三郎

- 4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 360番2
地 目 宅地
地 積 89.05平方メートル

所有者 株式会社長三郎



物 件 目 録

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 2420.77平方メートル

所有者 株式会社長三郎

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番5
地 目 山林
地 積 153平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社長三郎

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番8
地 目 宅地
地 積 537.60平方メートル

所有者 株式会社長三郎

8 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 701番
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 29.37平方メートル

所有者 株式会社長三郎

9 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地、279番地
1

家屋 番号 363番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 911.94平方メートル
2階 869.81平方メートル
3階 586.79平方メートル

共有者 株式会社長三郎 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63

10 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地8

家屋 番号 363番8

種 類 診療所・デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき
2階建

床 面 積 1階 267.89平方メートル
2階 60.85平方メートル

共有者 株式会社長三郎 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63



物 件 明 細 書

令和 7年12月10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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9、10】

本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 268番6
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 株式会社長三郎

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 269番7
地 目 宅地
地 積 8.49平方メートル

所有者 株式会社長三郎

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 279番1
地 目 宅地
地 積 902.67平方メートル

所有者 株式会社長三郎

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 360番2
地 目 宅地
地 積 89.05平方メートル

所有者 株式会社長三郎



物 件 目 録

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 2420.77平方メートル

所有者 株式会社長三郎

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番5
地 目 山林
地 積 153平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 株式会社長三郎

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番8
地 目 宅地
地 積 537.60平方メートル

所有者 株式会社長三郎

8 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 701番
地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 29.37平方メートル

所有者 株式会社長三郎

9 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地、279番地
1

家屋 番号 363番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 911.94平方メートル
2階 869.81平方メートル
3階 586.79平方メートル

共有者 株式会社長三郎 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63

10 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地8

家屋 番号 363番8

種 類 診療所・デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき
2階建

床 面 積 1階 267.89平方メートル
2階 60.85平方メートル

共有者 株式会社長三郎 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63



令和7年(ケ)第153号

(物件1～10)

令和7年10月 6日受理

令和7年11月17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 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 268番6
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 269番7
地 目 宅地
地 積 8.49平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 279番1
地 目 宅地
地 積 902.67平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 360番2
地 目 宅地
地 積 89.05平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 2420.77平方メートル
所有者 A

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番5
地 目 山林
地 積 153平方メートル
所有者 A

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番8
地 目 宅地
地 積 537.60平方メートル
所有者 A

8 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 701番
地 目 宅地
地 積 29.37平方メートル
所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地、279番地
1

家屋 番号 363番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 911.94平方メートル
2階 869.81平方メートル
3階 586.79平方メートル

共有者 A 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63

10 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地8

家屋 番号 363番8

種 類 診療所・デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき
2階建

床 面 積 1階 267.89平方メートル
2階 60.85平方メートル

共有者 A 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63



(土地・建物用)

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1～8			
現況地目	☒ 宅地(物件1～8) ☐ 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 ☒ 「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9			
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： ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を共同住宅(空き家)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 ☐ 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

(土地・建物用)

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1～8				
現況地目	☒ 宅地（物件1～8） ☐ 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 ☒ 「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10				
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： ☐ 構造： ☐ 床面積：				
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： 構造： 床面積： ☐ ある				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本建物を診療所・デイサービスセンター・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 [地方裁判所 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1～8関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A、B、C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(☐ (占有者) ■A破産管財人)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 (B、C) ■所有権 (A)	
占有開始時期		昭和60年10月28日	
最初の	契約日	不明 (B、C)	
契約等	期間	昭和60年10月28日から ☐ 年 月 日まで 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 (B、C) ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1～8の土地は、物件9の建物（高齢者マンション）と物件10の建物（デイサービスセンター）の敷地として一体利用されており、東側で建築基準法上の道路（市道）に接面し、北西側でも建築基準法上の道路（里道と私道）に接面している。
- 2 物件5の土地と南側隣地（365番、366番）との境界は、高さ4mの擁壁上のかなり高い位置に存在する（写真31の白いフェンス参照）。また、その付近は、土砂災害警戒区域の指定を受け、一部土砂災害特別警戒区域の指定を受ける可能性もある。
- 3 物件3の土地の北側に関西電力（株）の電柱が1本存在する（写真6参照）。
- 4 物件4および物件8の土地の西側に水路敷（幅約0.55m 京都市所有地）が介在しているが、当該部分について占用許可取得の有無は不明である。
- 5 物件5の土地の北側付近に祠が存在する。
- 6 物件3および物件5の土地には高さ約5mの擁壁が存在するほか、物件6および物件7の土地付近にも高低差が存在し、約2mの擁壁が設置されている。
- 7 物件6の土地は、現況、宅地である。
- 8 物件9の建物の東側にはサッシ等で囲まれ高床式グリーンハウスが構築されている。
- 9 物件9の建物の2階和室の天井と床にしみ跡がある（写真17、18参照）。
- 10 物件9および物件10の建物には、非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できない。

(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
A破産管財人	物件9および物件10の建物は、空き家です。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件9の建物は、共有者らが高齢者用共同住宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 物件10の建物は、共有者らが診療所、デイサービスセンター、居宅（空き家）として占有していることが認められる。BおよびCの住所宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 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、4ページないし6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
7年10月7日 11:45-11:55	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年10月7日 : - :	執行官室	A破産管財人宛照会書送付、B、C宛照会書送付
7年10月29日 12:00-14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

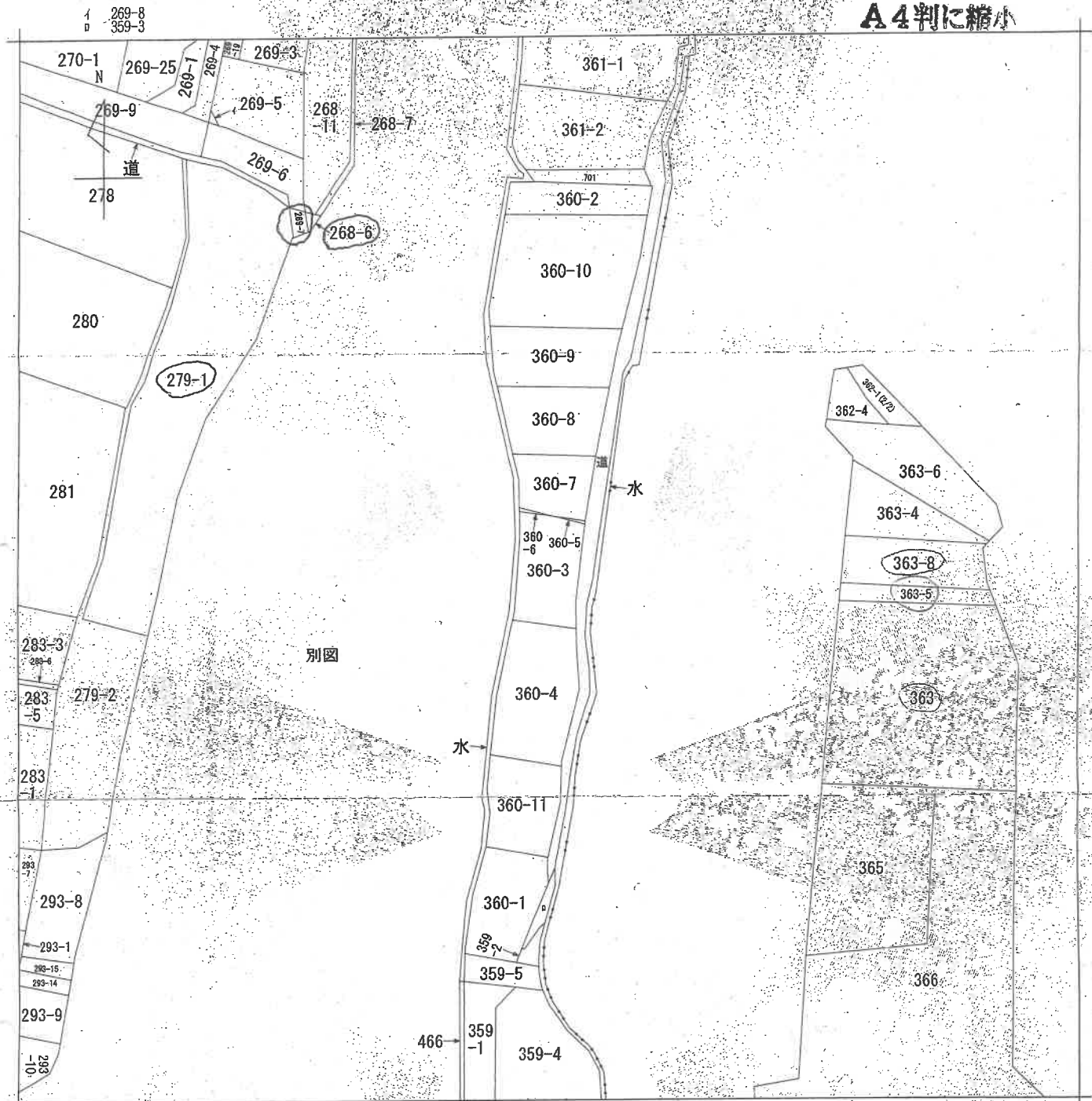
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和7年10月29日
目的物件は不在で施錠されていたので、破産管財人から預かった鍵により解錠して鍵建物内に立ち入った。

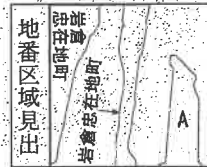
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。



A 岩倉忠在地町

請求部	所在	京都市左京区岩倉忠在地町				地番	360番3			
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3日
京都地方法務局

請求番号：6-1

登記官

(1/1)

163156

地積測量図

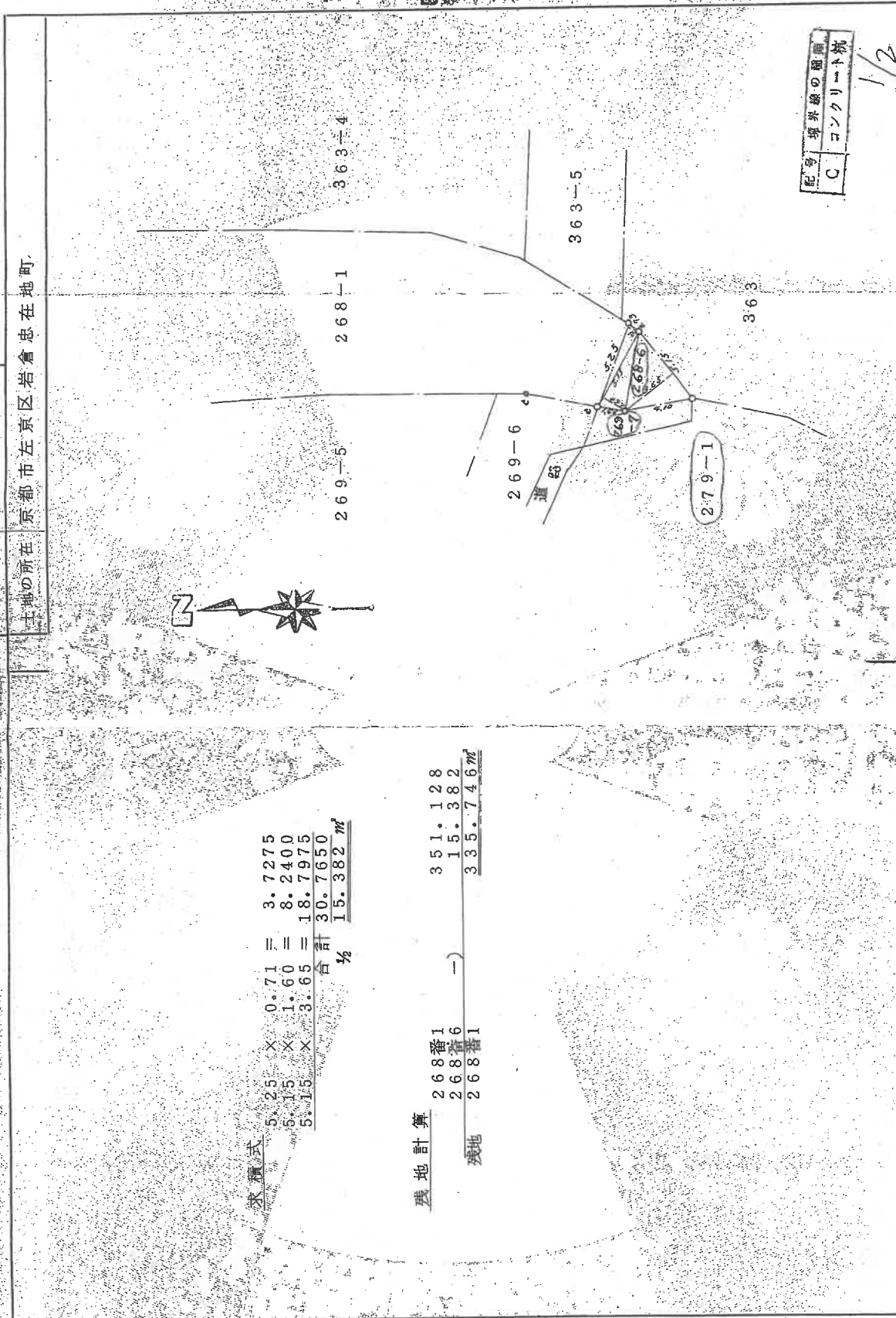
地番	268-6
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

求積式
 $5.25 \times 0.71 = 3.7275$
 $6.15 \times 1.60 = 8.2400$
 $5.15 \times 3.65 = 18.7975$
合計 30.7650
 $\frac{1}{2}$ 15.3825

残地計算
268番1 351.128
268番6 15.382
残地 268番1 335.746㎡

昭和五十七年九月廿四日

A4判に縮小



記号	境界線の縮小
C	コンクリート杭

1/2

作製者	北地測量株式会社	縮尺	1/250
登録人			
作成日	昭和57年9月22日(作製)		

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3日 京都地方広務局

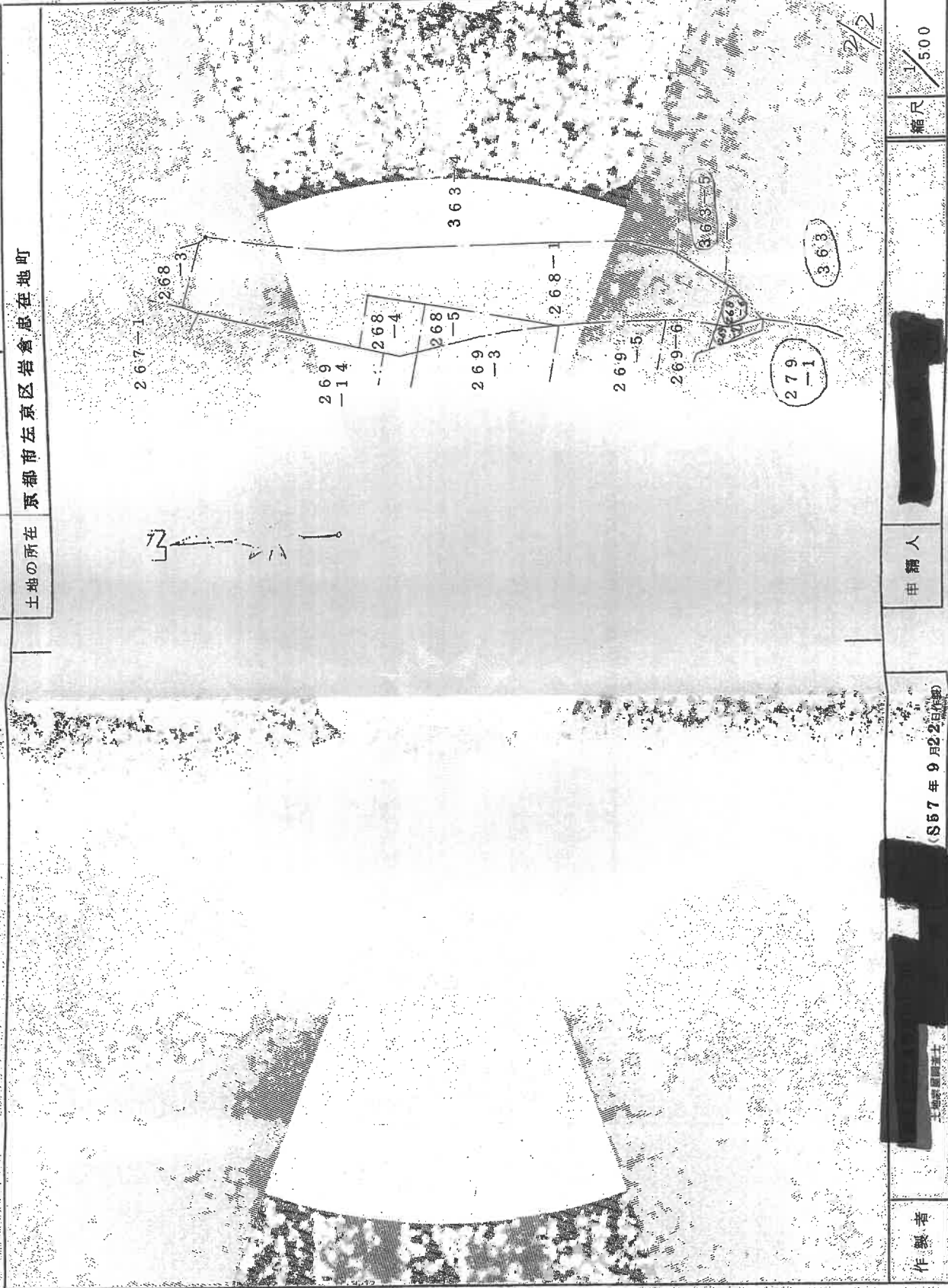
登記官

登記年月日：昭和57年9月24日

168157

土地所在図

地番	268-6
土地の所在	京都市左京区岩倉在地町



A4判に縮小

(よりずり紙)

作成者
土地調査士
(S57年9月22日作成)

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9月3日

京都市地方法務局

登記官

登記年月日：昭和55年8月19日

令和7年9月3日

京都地方裁判所

登記官

12 ページ

請求番号：8-2

163169

269-1

番 269-6, 269-7

地積測量図

55.8.19

土地の所在 京都市左京区岩倉忠在地町

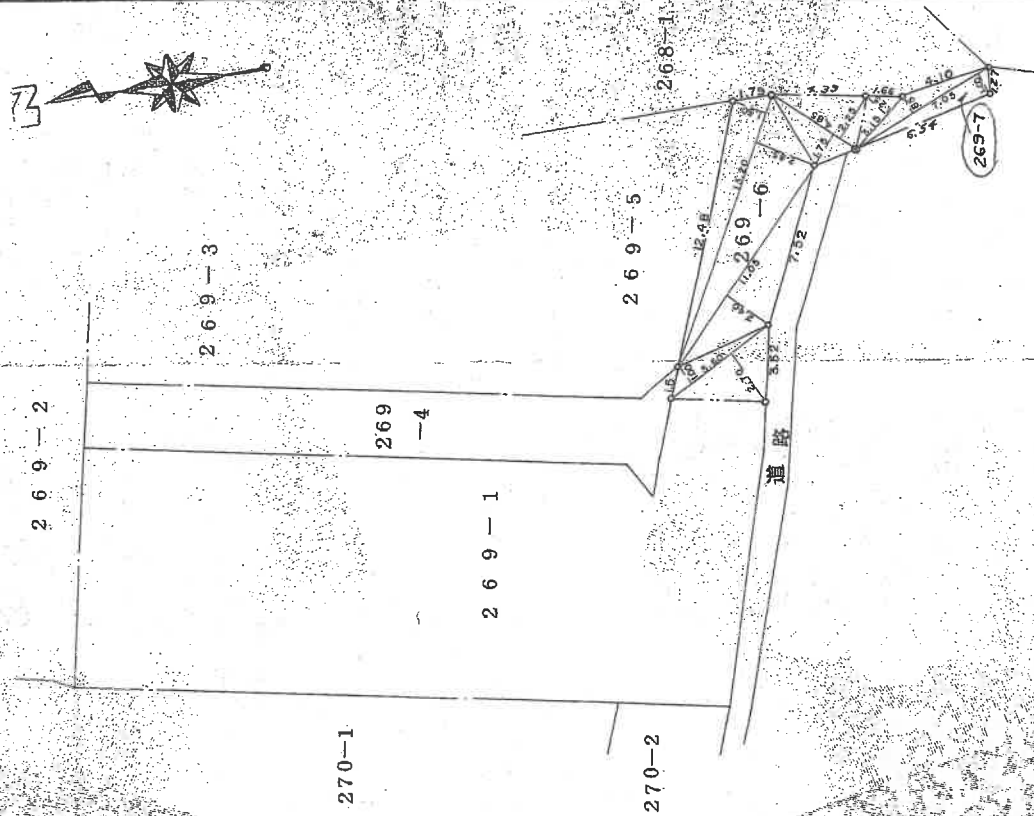
求積式

$$\begin{array}{l} 269-6 \\ 5.60 \times (1.00 + 2.70) = 20.7200 \\ 11.05 \times 2.40 = 26.5200 \\ 13.20 \times (1.60 + 2.85) = 58.7400 \\ 4.65 \times (1.75 + 2.25) = 18.6000 \\ \hline \text{合計} 124.5800 \\ \text{％} 62.290 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} 269-7 \\ 3.15 \times 1.25 = 3.9375 \\ 7.05 \times (0.85 + 1.00) = 13.0425 \\ \hline \text{合計} 16.9800 \\ \text{％} 8.490 \text{ m}^2 \end{array}$$

残地計算

$$\begin{array}{r} 269番1 \\ 269番6 \\ 269番7 \\ 269番1 \\ \hline 309.12 \\ -) 62.290 \\ -) 8.490 \\ \hline 238.34 \text{ m}^2 \end{array}$$



A4判に縮小

(タテサリ測)

作製者

土地家屋調査士

(S. 55年 8月6日作成)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年5月27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3日 京都地方方法務局

登記官

13

ページ

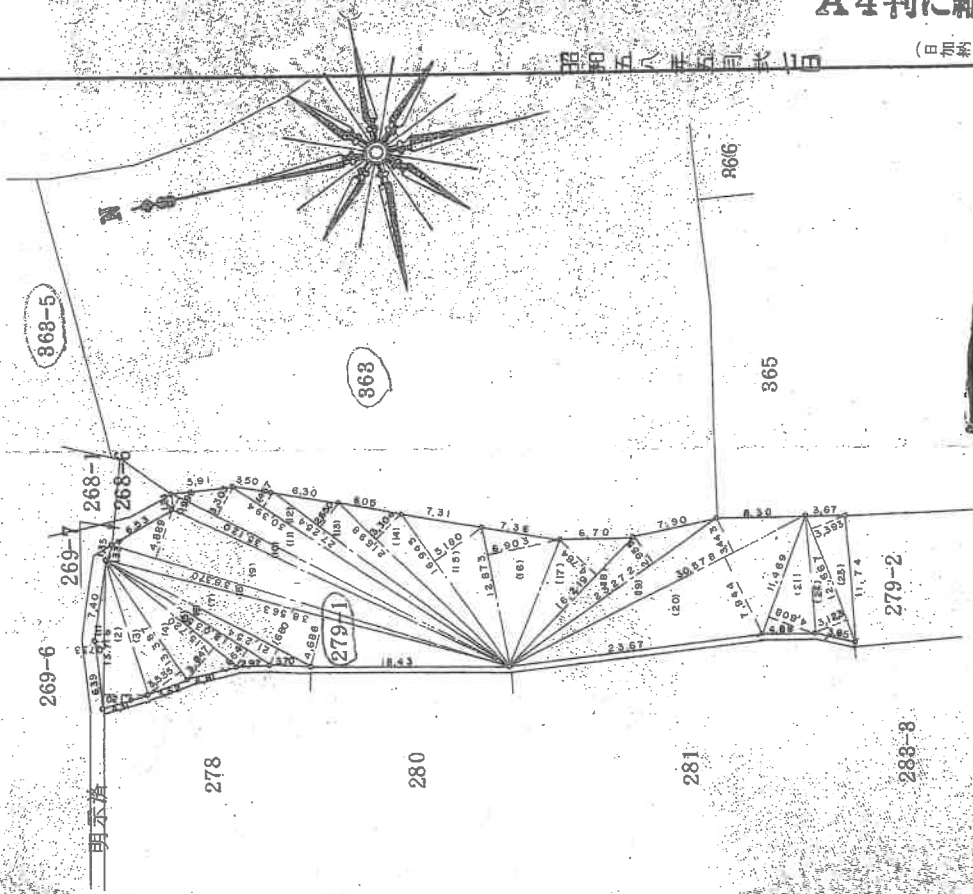
請求番号：8-3

163205

地積測量図

地番	279番地1
土地の所在	京都市左京区岩倉忠在地町

符号	大斜	小斜	估積
(1)	13,716	0,733	10,053.3
(2)	13,716	4,120	56,509.9
(3)	13,337	3,535	47,323.0
(4)	5,720	3,847	60,474.8
(5)	18,035	1,664	30,010.2
(6)	27,254	1,680	35,706.7
(7)	38,563	4,686	130,706.2
(8)	38,563	1,334	51,443.0
(9)	38,370	4,889	187,590.9
(10)	35,120	0,990	34,768.8
(11)	35,120	3,303	116,001.3
(12)	30,394	1,467	44,587.9
(13)	27,254	2,650	72,223.1
(14)	21,698	3,304	71,690.1
(15)	16,945	5,180	87,775.1
(16)	12,873	6,903	88,862.3
(17)	16,219	4,764	77,267.3
(18)	23,272	2,955	68,768.7
(19)	30,578	3,443	105,280.0
(20)	30,578	7,944	242,911.6
(21)	11,469	4,608	52,849.1
(22)	12,667	3,123	39,559.0
(23)	12,667	3,393	42,979.1
面積			902.09坪
坪			27,305.坪



A4判に縮小

(日加納)

昭和五十八年五月二日

縮尺 1/500

申請人

(昭和58年5月23日作製)

土地家屋調査士役

(日本土地家屋調査士会会章使用紙)

作製者

(日加納)

登記年月日：昭和55年6月11日

令和7年9月3日

京都地方法務局

登記官

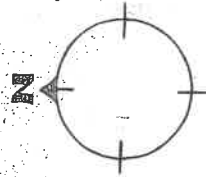
163317

地積測量図

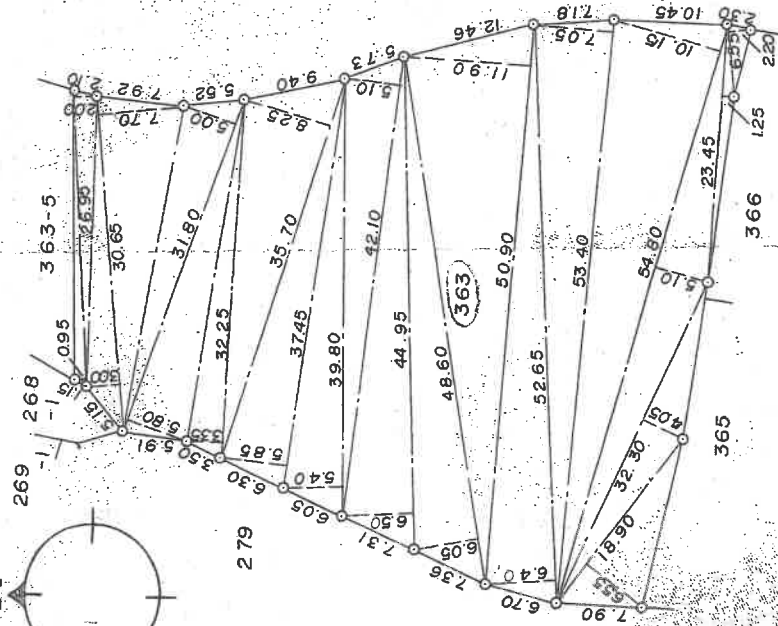
55-6-11

地番 363

土地の所在 京都市左京区岩倉忠在地町



1	26.95	0.95	25.6025
2	26.95	2.00	53.9000
3	30.65	3.00	91.9500
4	30.65	7.70	236.0050
5	31.80	5.00	159.0000
6	31.80	5.80	184.4400
7	32.25	3.35	108.0375
8	35.70	8.25	294.5250
9	37.45	5.85	219.0825
10	39.80	5.40	214.9200
11	42.10	5.10	214.7100
12	44.95	6.50	292.1750
13	48.60	6.05	294.0300
14	50.90	11.90	605.7100
15	52.65	6.40	336.9600
16	53.40	7.05	376.4700
17	54.80	10.15	556.2200
18	54.80	5.10	279.4800
19	32.30	4.05	130.8150
20	18.90	6.55	123.7950
21	23.45	1.25	29.3125
22	6.55	2.20	14.4100
1/2			484.5500
			2420.7750 m ²



A4判に縮小

(日冊第)

作製者

土地家屋調査士

(昭和55年5月14日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和54年5月28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3日
京都府方法務局

163323

地積測量図

地番 363-5

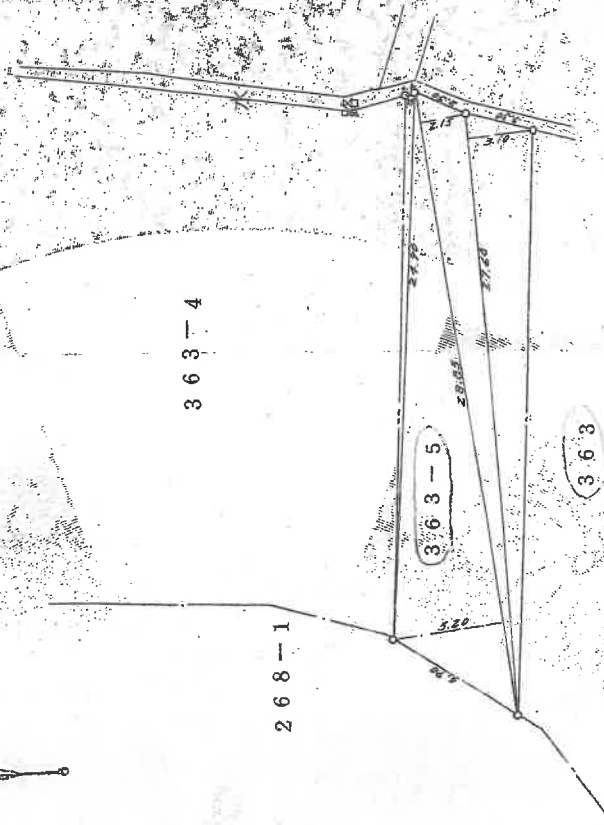
土地の所在 京都市左京区岩倉忠在地町 54-5-29

求積式

$$\begin{array}{rcl} 24.90 \times & 0.35 = & 8.7150 \\ 26.85 \times & 2.15 = & 212.0475 \\ 27.60 \times & 3.10 = & 85.5600 \\ \hline \text{合計} & & 306.3225 \\ \frac{1}{2} & & 153.16125 \end{array}$$

残地計算

363番4	2048.12
363番5	153.16
363番4	1894.96 m ²



A4判に縮小
(タテ字印刷)

縮尺 1/250 (M)

申請人

S54年5月28日(印)

土地改良団長

作製者

(2/2)

請求番号：8-7

登記年月日：昭和54年5月28日

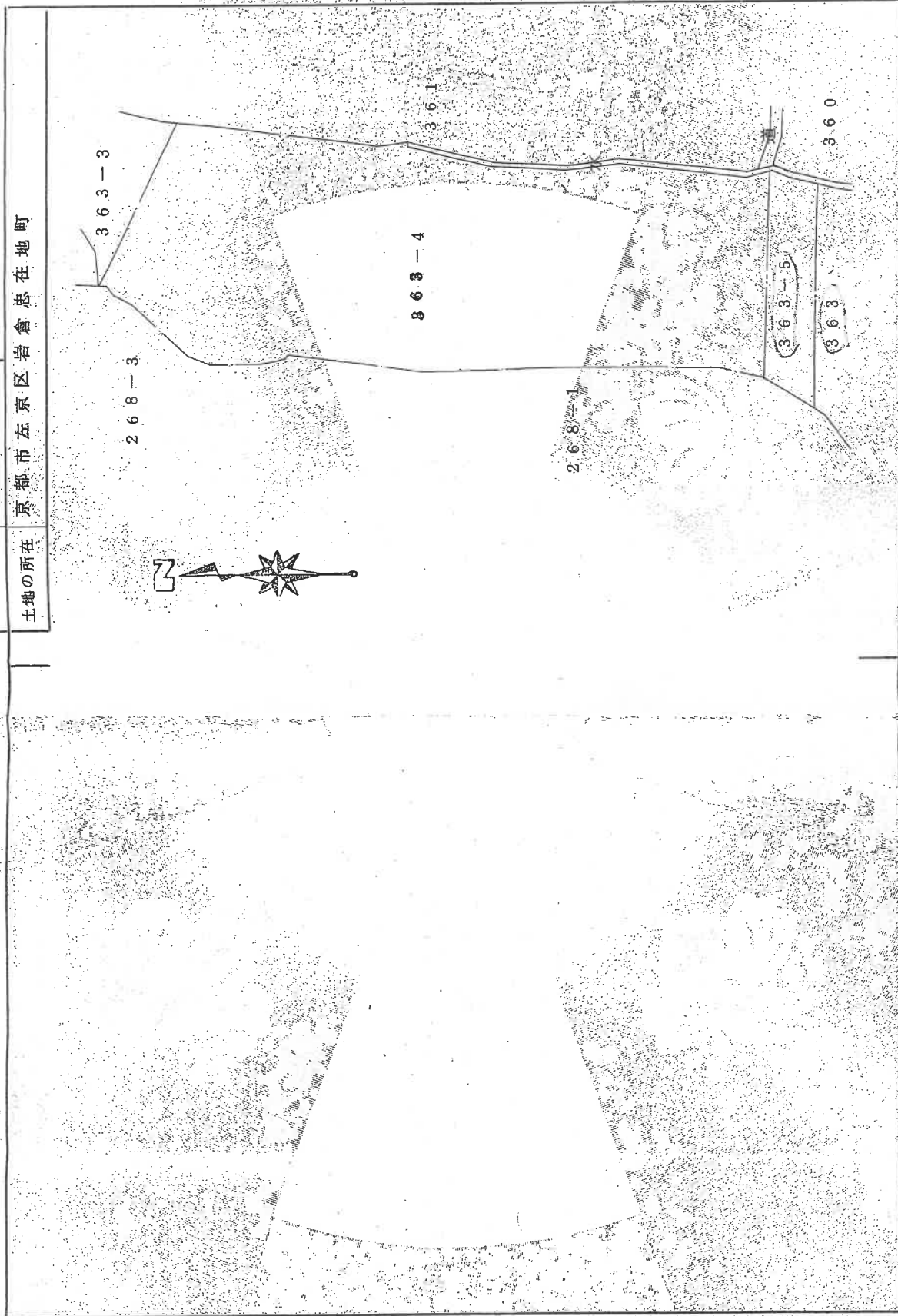
163322

土地所在図

363-5

地番

土地の所在 京都市左京区岩倉恵在地町



(縮尺の表示)

A4判に縮小

縮尺 1/500 (M)

申請人

54年5月28日

土地家屋調査士

作製者

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9月3日 京都地方地籍部

登記官

登記年月日：昭和60年10月1日

103326

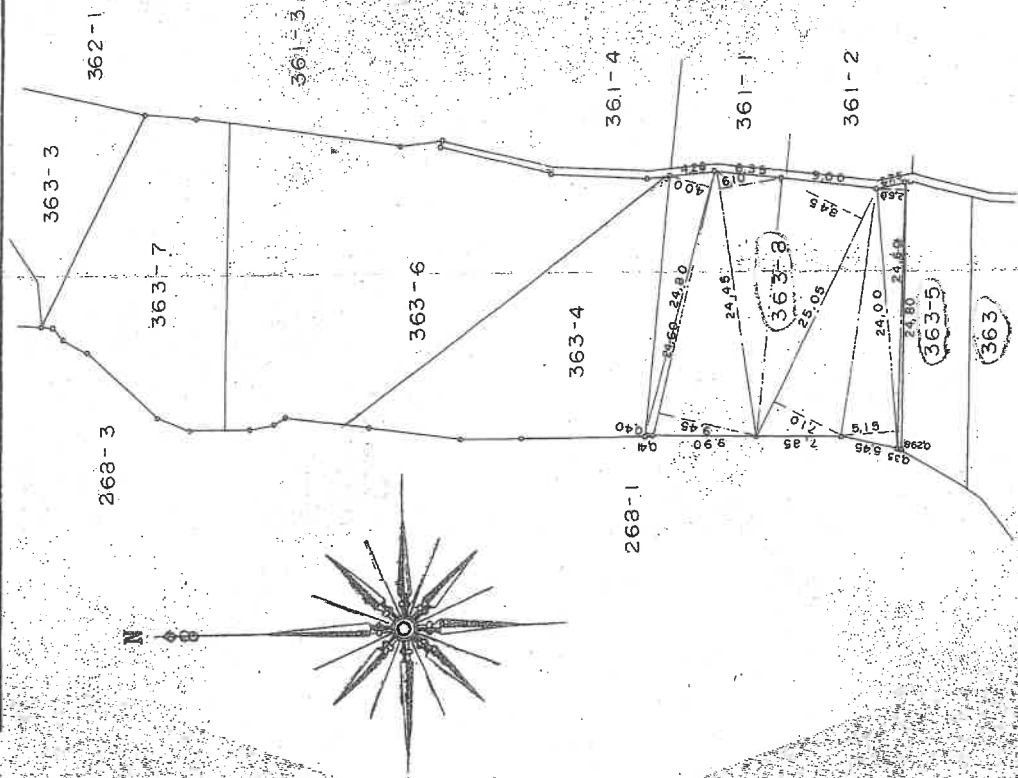
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月3日 京都地方法務局

登記官

地積測量図

地番 863-4・363-8

土地の所在 京都市左京区岩倉患在地町



地番	大斜	小斜	倍率
363-8	248.0	4.00	9920.00
	248.0	0.40	9920.00
	246.0	9.45	23247.00
	244.5	6.10	14914.50
	250.5	8.45	21167.25
	250.5	7.10	17785.50
	240.0	5.15	12360.00
	246.0	2.60	6396.00
	248.0	0.298	739.04
	計		107521.29
363-4	面積		53760.64
	面積		53760.64
	面積		53760.64
	面積		36050.24

(日調量9)

作製者

土地家屋調査士

昭和60年9月2日(作製)

申請人

縮尺

1/500

A4判に縮小

昭和60年9月2日

(日調量9)

登記年月日：昭和56年5月12日

これは図面に記録されている内容を印刷した書面である。
令和7年9月3日 京都地方裁量官

登記官

13 A-2

請求番号：8-10

(2/2)

163362

地積測量図

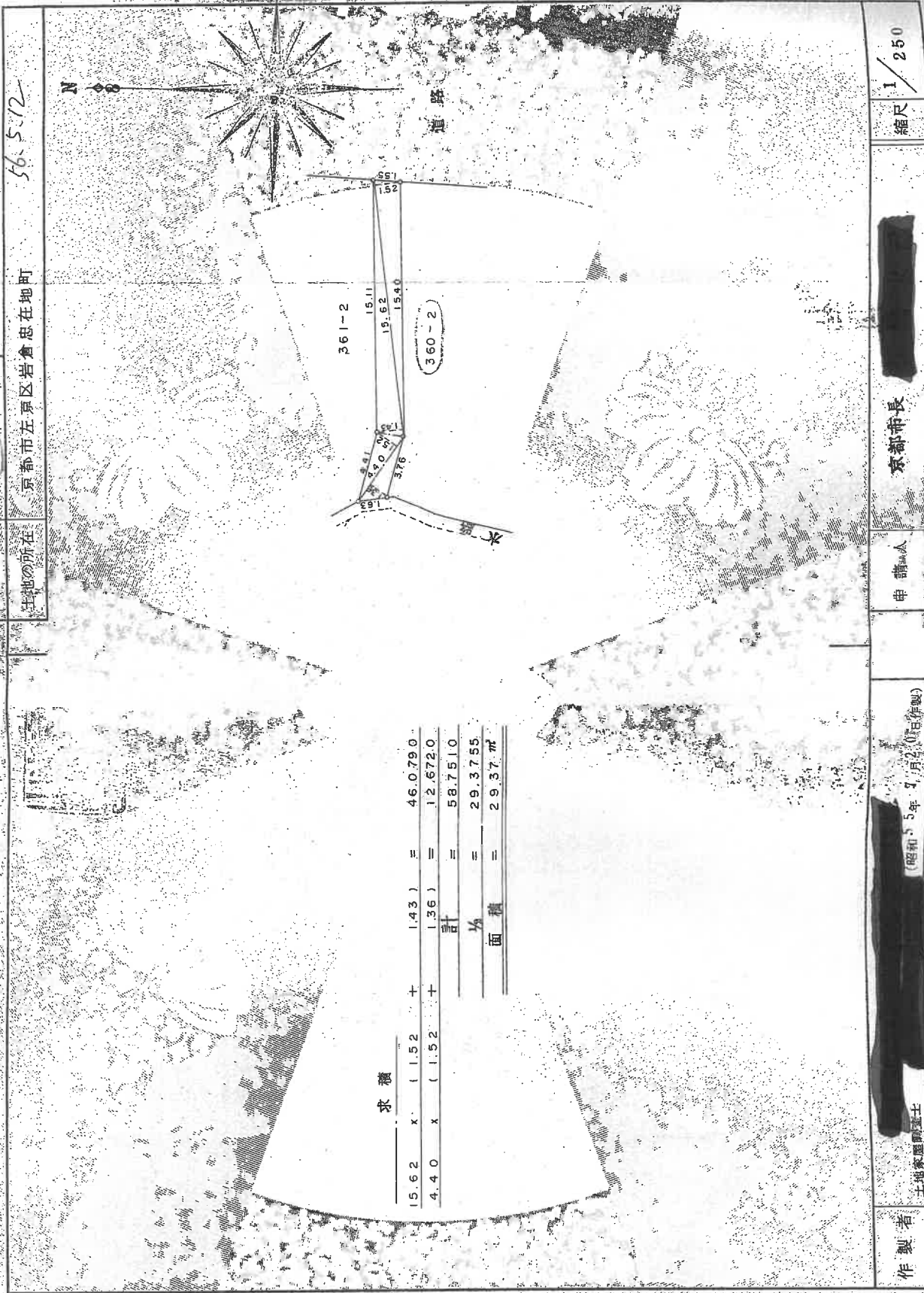
地番 (701)

土地の所在 京都市左京区岩倉恵在地町

56.5.12

求積

15.62	x	(1.52	+	1.43)	=	46.0790
4.40	x	(1.52	+	1.36)	=	12.6720
計					=	58.7510
1/4					=	29.3755
面積					=	29.37 m ²



作製者 土地家屋調査士

昭和55年7月4日 (印)

申請人

京都市長

縮尺 1/250

(日誌)

(日誌)

登記年月日：昭和56年5月12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3日 京都地方方法務局

163361

土地所
地積冊

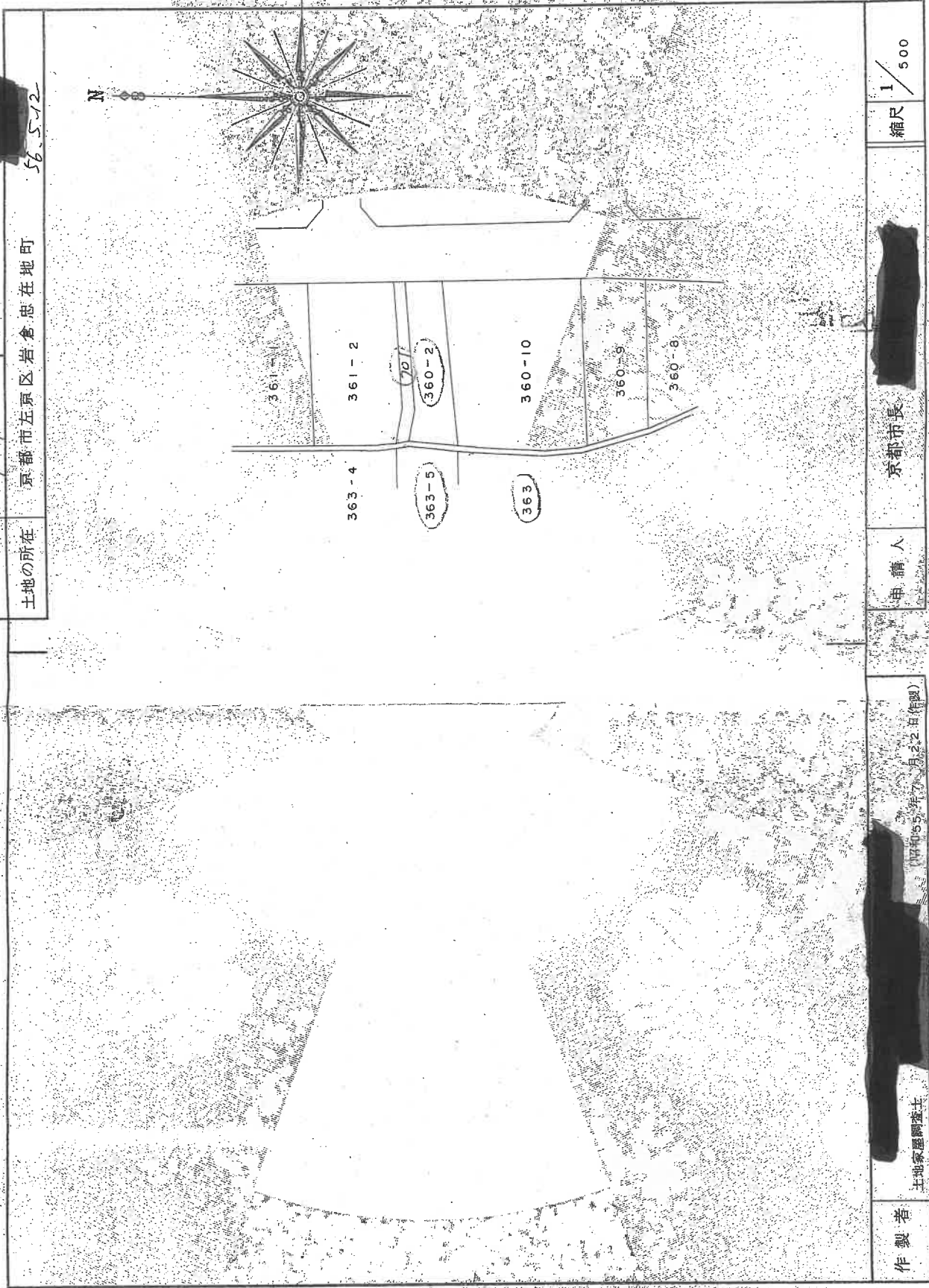
地番

70/

土地の所在

京都市左京区岩倉思在地町

56.5-12



A4判に縮小

登記官

163305

求積表

360-7 9.57 x 0.22 x 1/2 = 0.5027 m ²	
360-8 9.60 x 1.70 = 16.3200 7.105 x 5.55 = 61.3275 7.105 x 4.10 = 70.1100 17.10 x 9.05 = 154.7550 x 1/2 302.5425 1.512562 m ²	
360-9 14.80 x 3.39 = 50.1720 18.80 x 3.45 = 64.8600 18.80 x 9.10 = 171.0800 17.45 x 1.00 = 71.4500 x 1/2 303.5620 1.517810 m ²	
360-10 21.00 x 6.75 = 141.7500 21.00 x 7.70 = 161.7000 x 1/2 303.4500 1.517250 m ²	
360-11 20.10 x 1.20 = 24.1200 21.00 x 5.20 = 109.2000 23.80 x 1.60 = 157.0800 23.80 x 1.340 = 31.8920 20.70 x 1.70 = 35.1900 8.19 x 1.95 = 120.705 x 1/2 656.5805 3.2829025 m ²	
360-12 872.6064 - 783.5515 = 89.0549 m ²	

作製者

土地家屋調査士

53.6.19

作製

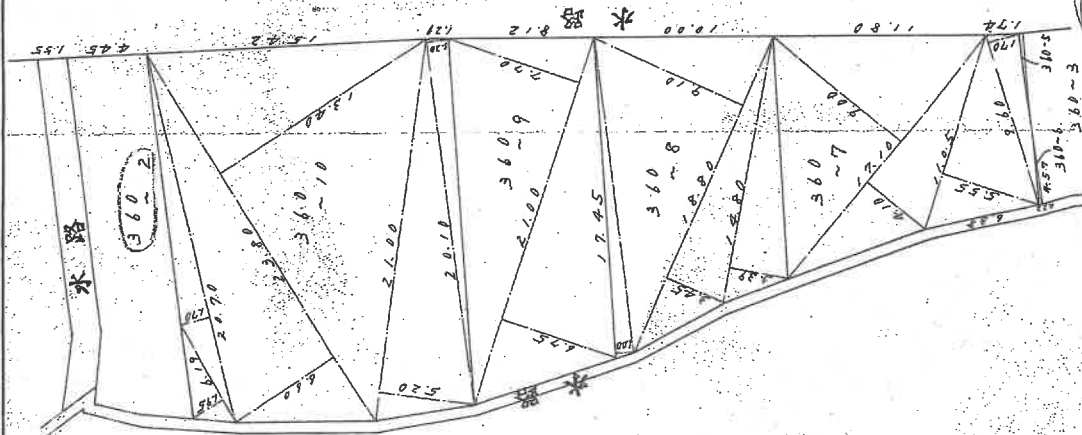
申請人

縮尺 1/300

360-7
360-8
360-9地積測量図

53.6.21

土地の所在 京都市左京区岩倉忠在地町



A4判に縮小

持分 〇〇

登記年月日：昭和60年11月8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3日 京都地方方法務局

登記部

22 100

請求番号：8-6

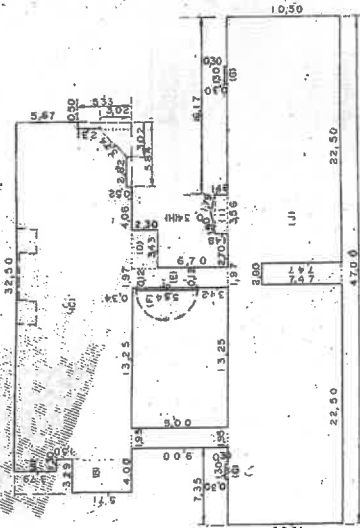
(2/3)

(日調書12)

716S49 各階平面図

2/3 建築物図面

家屋番号	363番
建築物の所在	京都市左京区岩倉思在地町563番地・279番地1



2 階 求積

(A)	1.30	3.79	=	4.9270
(B)	32.9	5.71	=	187.8519
(C)	$(31.20 \times 11.00) - (1.28 \times 2 \times 0.52) + (0.50 \times 5.33)$		=	334.6082
(D)	$(0.52 \times 3.02) + (2.52 \times 1.2)$		=	7.8890
(E)	1.97	9.00	=	17.7300
(F)	0.12	5.54	=	0.6648
(G)	1.30	0.30	=	0.7800
(H)	3.56	0.34	=	0.6052
(I)	3.56	1.48	=	5.2688
(J)	$(47.00 \times 10.50) - (2.00 \times 7.47)$		=	478.5600
計			=	869.8129

面積

持分電〇〇分の六条

作製者 住吉建設株式会社
家屋番号 363番

縮尺 1/500
1978年(昭和53年)製作

申請人

持分電〇〇分の六条

A4判に縮小
(日調書)

昭和六拾年 陰曆八月

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3日 京都地方法務局

京都地方法務局

登品知

請求番号: 8-6

(3/3)

(日) 阿連 12

建各階平面圖

$$\frac{3}{3}$$

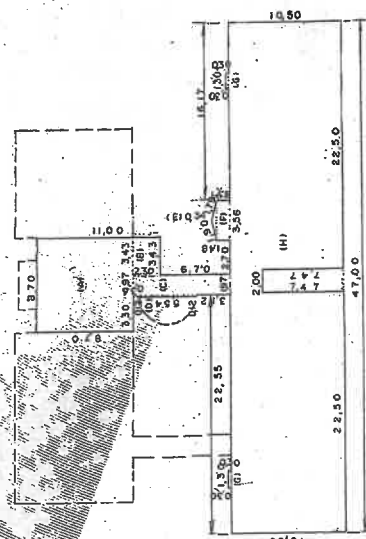
363番

家屋番号

京都市左京区岩倉忠在地町363番地。279番地1。

各階平面図

716850



3 階 求 積			
(A)	870	x	870
(B)	343	x	230
(C)	197	x	900
(D)	012	x	554
(E)	356	x	034
(F)	56	x	48
(G)	130	x	030
(H)	8700	x	1050
			(2,00 x 747)
			計
			586,797.8
			586,797.71

持分 〇〇分のニ参

指分四〇〇分

人 體 甲

縮尺 1/500

(昭和60年10月28日作製)

作者 製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A4判に縮小

(日加納)

物件10

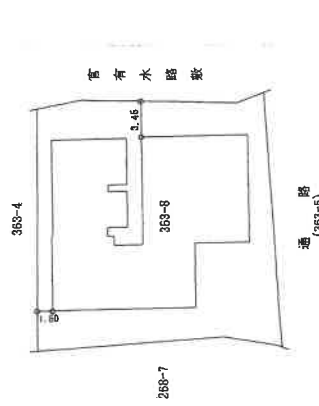
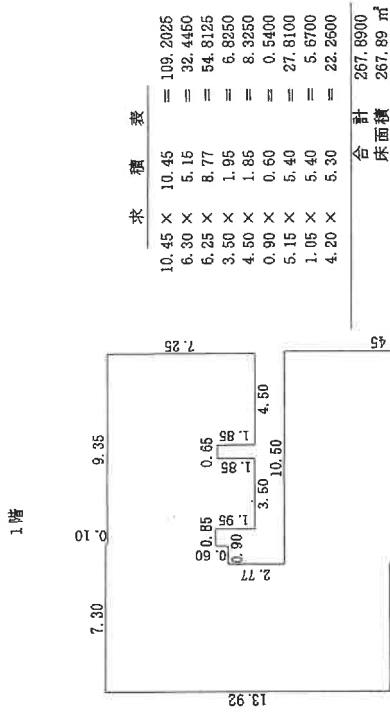
平成19年11月30日

建物図面
各階平面図

家屋番号	363番8
建物の所在	京都市左京区岩倉忠在地町363番地8

716554

登記年月日：平成19年11月30日

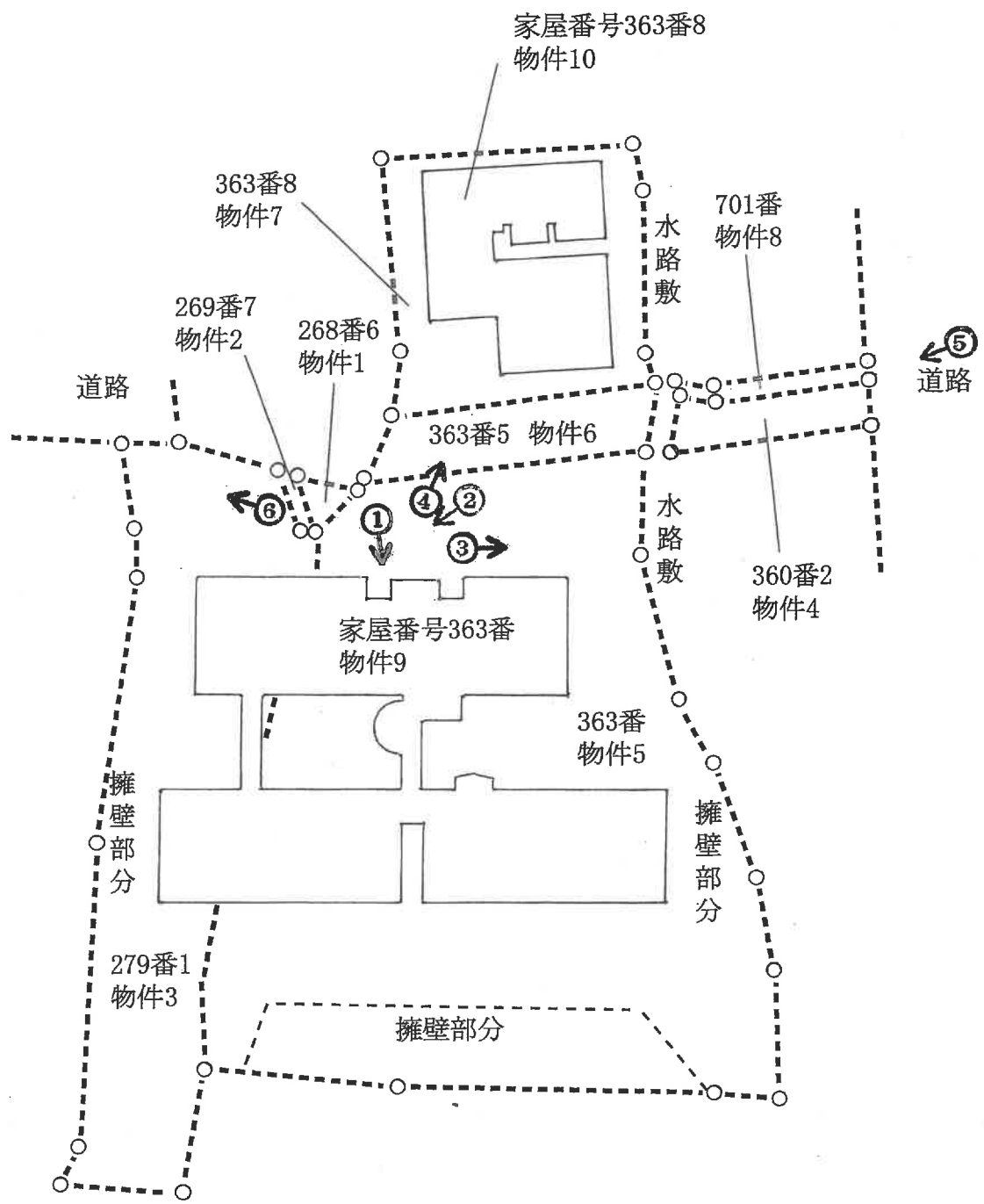


(高麗含2)

株式会社 長三郎
代表取締役

作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

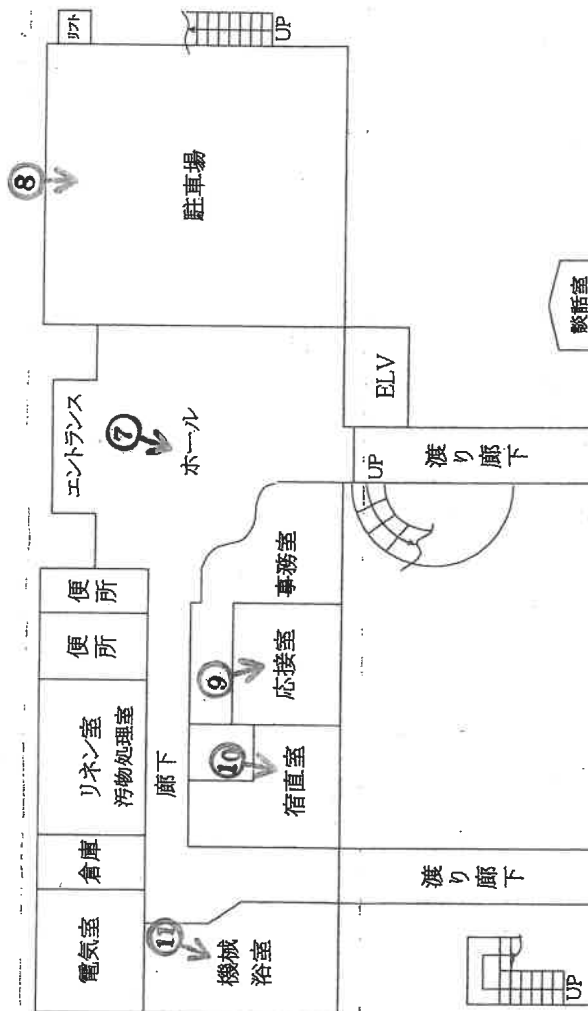
(京都市土地家屋調査士会印紙)



写真撮影位置方向 

建物見取図

新築 363 坪
 9 月

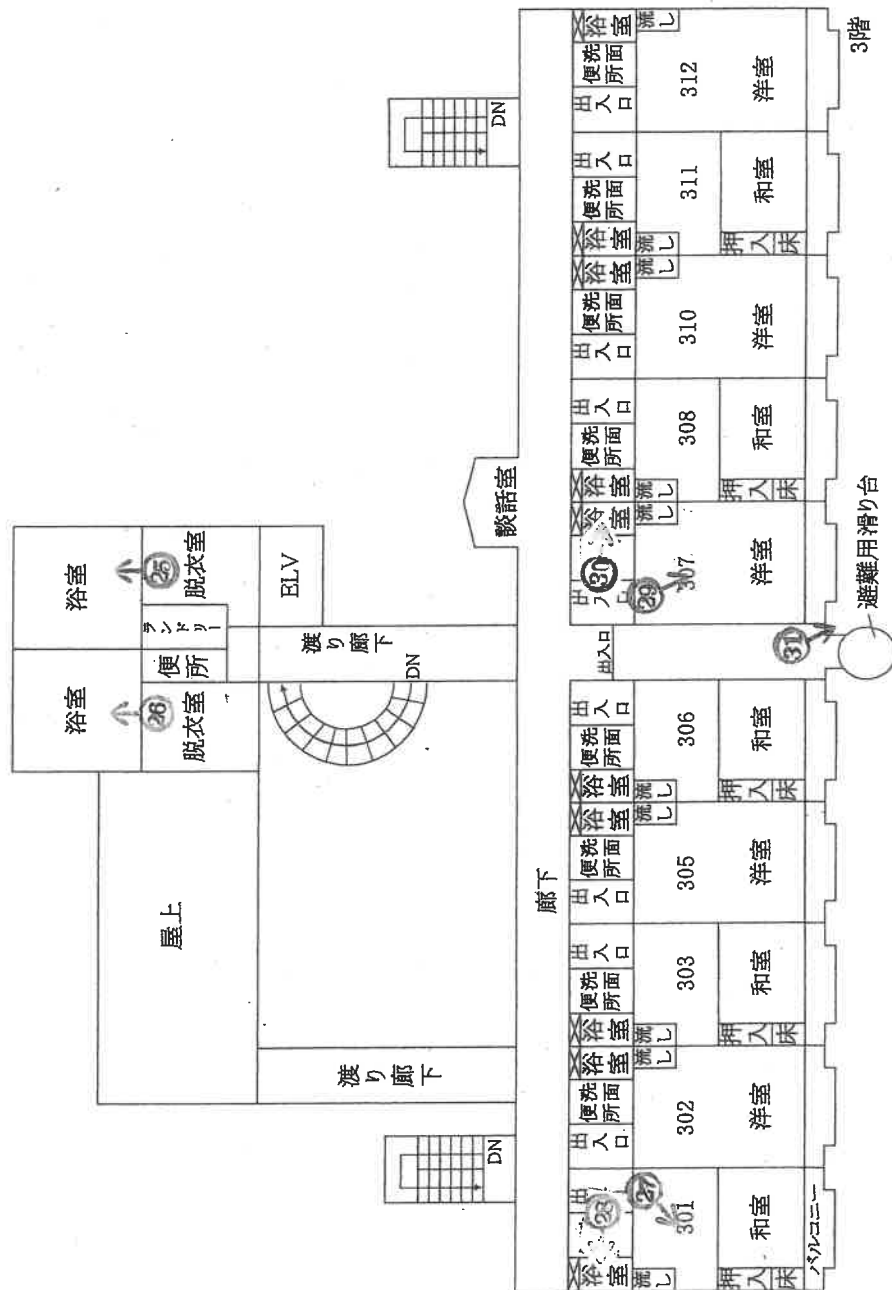


廊下									
出入口	洗面 所	浴室	洗面 所	出入口	洗面 所	浴室	洗面 所	出入口	洗面 所
101	洗面 所	浴室	洗面 所	102	洗面 所	浴室	洗面 所	103	洗面 所
104	洗面 所	浴室	洗面 所	105	洗面 所	浴室	洗面 所	106	洗面 所
107	洗面 所	浴室	洗面 所	108	洗面 所	浴室	洗面 所	109	洗面 所
110	洗面 所	浴室	洗面 所	111	洗面 所	浴室	洗面 所	112	洗面 所
113	洗面 所	浴室	洗面 所	114	洗面 所	浴室	洗面 所	115	洗面 所
116	洗面 所	浴室	洗面 所	117	洗面 所	浴室	洗面 所	118	洗面 所
119	洗面 所	浴室	洗面 所	120	洗面 所	浴室	洗面 所	121	洗面 所
122	洗面 所	浴室	洗面 所	123	洗面 所	浴室	洗面 所	124	洗面 所
125	洗面 所	浴室	洗面 所	126	洗面 所	浴室	洗面 所	127	洗面 所
128	洗面 所	浴室	洗面 所	129	洗面 所	浴室	洗面 所	130	洗面 所
131	洗面 所	浴室	洗面 所	132	洗面 所	浴室	洗面 所	133	洗面 所
134	洗面 所	浴室	洗面 所	135	洗面 所	浴室	洗面 所	136	洗面 所
137	洗面 所	浴室	洗面 所	138	洗面 所	浴室	洗面 所	139	洗面 所
140	洗面 所	浴室	洗面 所	141	洗面 所	浴室	洗面 所	142	洗面 所
143	洗面 所	浴室	洗面 所	144	洗面 所	浴室	洗面 所	145	洗面 所
146	洗面 所	浴室	洗面 所	147	洗面 所	浴室	洗面 所	148	洗面 所
149	洗面 所	浴室	洗面 所	150	洗面 所	浴室	洗面 所	151	洗面 所
152	洗面 所	浴室	洗面 所	153	洗面 所	浴室	洗面 所	154	洗面 所
155	洗面 所	浴室	洗面 所	156	洗面 所	浴室	洗面 所	157	洗面 所
158	洗面 所	浴室	洗面 所	159	洗面 所	浴室	洗面 所	160	洗面 所
161	洗面 所	浴室	洗面 所	162	洗面 所	浴室	洗面 所	163	洗面 所
164	洗面 所	浴室	洗面 所	165	洗面 所	浴室	洗面 所	166	洗面 所
167	洗面 所	浴室	洗面 所	168	洗面 所	浴室	洗面 所	169	洗面 所
170	洗面 所	浴室	洗面 所	171	洗面 所	浴室	洗面 所	172	洗面 所
173	洗面 所	浴室	洗面 所	174	洗面 所	浴室	洗面 所	175	洗面 所
176	洗面 所	浴室	洗面 所	177	洗面 所	浴室	洗面 所	178	洗面 所
179	洗面 所	浴室	洗面 所	180	洗面 所	浴室	洗面 所	181	洗面 所
182	洗面 所	浴室	洗面 所	183	洗面 所	浴室	洗面 所	184	洗面 所
185	洗面 所	浴室	洗面 所	186	洗面 所	浴室	洗面 所	187	洗面 所
188	洗面 所	浴室	洗面 所	189	洗面 所	浴室	洗面 所	190	洗面 所
191	洗面 所	浴室	洗面 所	192	洗面 所	浴室	洗面 所	193	洗面 所
194	洗面 所	浴室	洗面 所	195	洗面 所	浴室	洗面 所	196	洗面 所
197	洗面 所	浴室	洗面 所	198	洗面 所	浴室	洗面 所	199	洗面 所
200	洗面 所	浴室	洗面 所	201	洗面 所	浴室	洗面 所	202	洗面 所
203	洗面 所	浴室	洗面 所	204	洗面 所	浴室	洗面 所	205	洗面 所
206	洗面 所	浴室	洗面 所	207	洗面 所	浴室	洗面 所	208	洗面 所
209	洗面 所	浴室	洗面 所	210	洗面 所	浴室	洗面 所	211	洗面 所
212	洗面 所	浴室	洗面 所	213	洗面 所	浴室	洗面 所	214	洗面 所
215	洗面 所	浴室	洗面 所	216	洗面 所	浴室	洗面 所	217	洗面 所
218	洗面 所	浴室	洗面 所	219	洗面 所	浴室	洗面 所	220	洗面 所
221	洗面 所	浴室	洗面 所	222	洗面 所	浴室	洗面 所	223	洗面 所
224	洗面 所	浴室	洗面 所	225	洗面 所	浴室	洗面 所	226	洗面 所
227	洗面 所	浴室	洗面 所	228	洗面 所	浴室	洗面 所	229	洗面 所
230	洗面 所	浴室	洗面 所	231	洗面 所	浴室	洗面 所	232	洗面 所
233	洗面 所	浴室	洗面 所	234	洗面 所	浴室	洗面 所	235	洗面 所
236	洗面 所	浴室	洗面 所	237	洗面 所	浴室	洗面 所	238	洗面 所
239	洗面 所	浴室	洗面 所	240	洗面 所	浴室	洗面 所	241	洗面 所
242	洗面 所	浴室	洗面 所	243	洗面 所	浴室	洗面 所	244	洗面 所
245	洗面 所	浴室	洗面 所	246	洗面 所	浴室	洗面 所	247	洗面 所
248	洗面 所	浴室	洗面 所	249	洗面 所	浴室	洗面 所	250	洗面 所
251	洗面 所	浴室	洗面 所	252	洗面 所	浴室	洗面 所	253	洗面 所
254	洗面 所	浴室	洗面 所	255	洗面 所	浴室	洗面 所	256	洗面 所
257	洗面 所	浴室	洗面 所	258	洗面 所	浴室	洗面 所	259	洗面 所
260	洗面 所	浴室	洗面 所	261	洗面 所	浴室	洗面 所	262	洗面 所
263	洗面 所	浴室	洗面 所	264	洗面 所	浴室	洗面 所	265	洗面 所
266	洗面 所	浴室	洗面 所	267	洗面 所	浴室	洗面 所	268	洗面 所
269	洗面 所	浴室	洗面 所	270	洗面 所	浴室	洗面 所	271	洗面 所
272	洗面 所	浴室	洗面 所	273	洗面 所	浴室	洗面 所	274	洗面 所
275	洗面 所	浴室	洗面 所	276	洗面 所	浴室	洗面 所	277	洗面 所
278	洗面 所	浴室	洗面 所	279	洗面 所	浴室	洗面 所	280	洗面 所
281	洗面 所	浴室	洗面 所	282	洗面 所	浴室	洗面 所	283	洗面 所
284	洗面 所	浴室	洗面 所	285	洗面 所	浴室	洗面 所	286	洗面 所
287	洗面 所	浴室	洗面 所	288	洗面 所	浴室	洗面 所	289	洗面 所
290	洗面 所	浴室	洗面 所	291	洗面 所	浴室	洗面 所	292	洗面 所
293	洗面 所	浴室	洗面 所	294	洗面 所	浴室	洗面 所	295	洗面 所
296	洗面 所	浴室	洗面 所	297	洗面 所	浴室	洗面 所	298	洗面 所
299	洗面 所	浴室	洗面 所	300	洗面 所	浴室	洗面 所	301	洗面 所

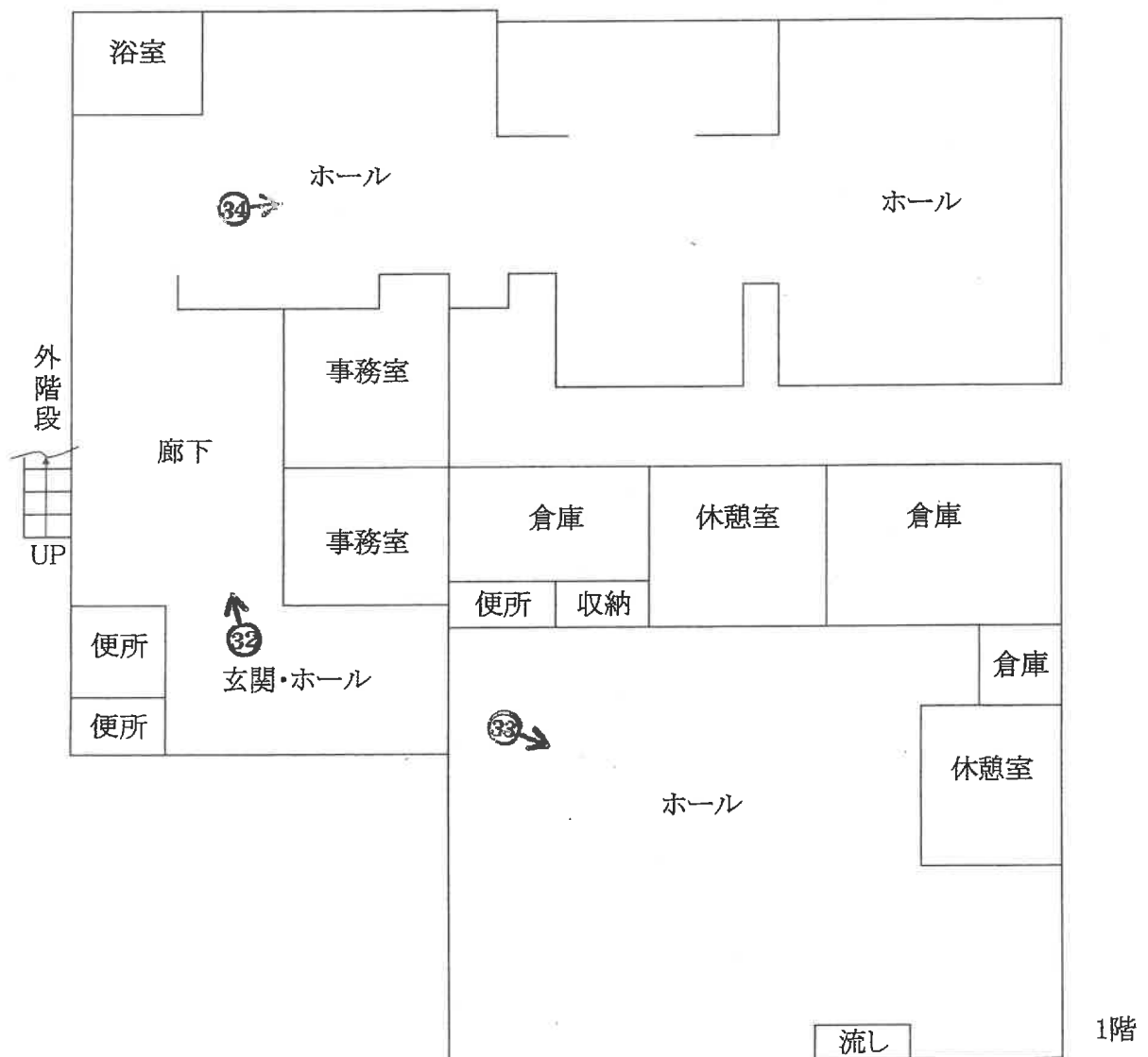
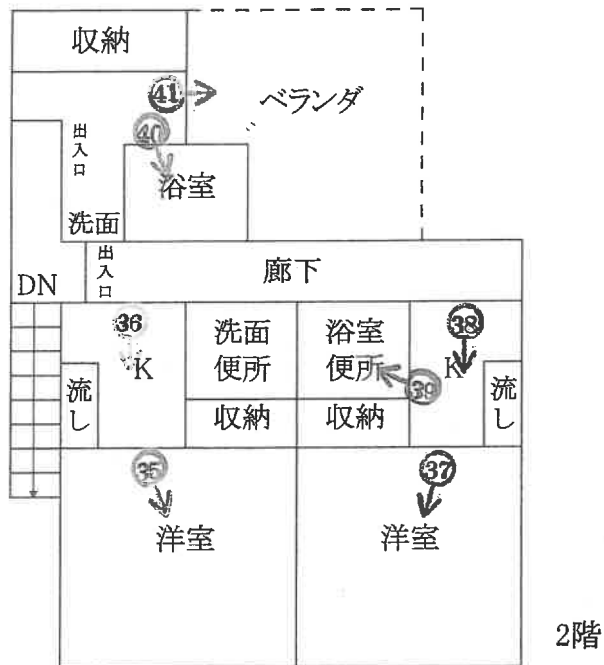
避難用滑り台
 1階

[illegible]

物件 9



家屋番号363番8
物件10



1



2





3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



令和 7 年 (ケ) 第 153 号
令和 7 年 10 月 29 日 現地調査
令和 7 年 11 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
金		246,080,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	260,000	円
物件2 (土地)	金	150,000	円
物件3 (土地)	金	15,520,000	円
物件4 (土地)	金	1,530,000	円
物件5 (土地)	金	41,610,000	円
物件6 (土地)	金	2,630,000	円
物件7 (土地)	金	9,240,000	円
物件8 (土地)	金	500,000	円
物件9 (建物)	金	154,590,000	円
物件10 (建物)	金	20,050,000	円

- 1 一括価格は、物件1乃至10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乃至8の内訳価格は、物件9及び物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9及び物件10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」	「同 左」
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	以下を除き「同 左」 宅地

7	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
8	所在地 地積	在番 目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
9	所 家屋 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
10	所 家屋 種 構 床 面 積	在 番 号 類 造 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 土地の概況及び利用状況等 (物件 1乃至8)

位 置 ・ 交 通	叡山電鉄鞍馬線「 岩倉 」駅の 北 東 方 ・ 道路距離約 500 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ほか、寺院等も見られる住宅地域	
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1種低層住居専用地域 40 % 60 % --- 10 m 高度地区 風致地区第3種地域 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	東側間口約6m、延長約20mの進入路部分(物件4、8)を有する東西約67m、 南北約90mの不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約5mの市道に、幅約0.7mの京都市所有地を介し、概ね等高に接する(現況の道路形態となっている幅員は約5.7m)。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北西側幅員約6mの道路に約3m高く接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) ※物件4土地及び物件8土地の東側について、市道に係る道路境界明示図をみると、幅約0.7mの京都市所有地(公図上の里道及び水路敷部分)は市道道路区域に含まれていないものと思われるが、当該部分に係る占用許可取得の有無は不明である。 ※物件3土地の北西側は間口約2.3mで道路に接面するが、高低差が存するため、アプローチ階段が設置されている。なお、当該道路は、公図上の里道及び私道により構成されている。	
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 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	・物件1乃至8土地は、物件9建物(高齢者マンション)及び物件10建物(デイサービスセンター)の敷地として一体で利用されている。なお、物件4土地及び物件8土地の西側に水路敷(幅約0.55m 京都市所有地)が介在しているが、当該部分について占用許可取得の有無は不明である。 ・物件5土地の南側部分は、高さ4m程度の擁壁が設置され、南側が高い擁壁状になっている。また、その付近は、土砂災害警戒区域の指定を受け、一部土砂災害特別警戒区域の指定を受ける可能性もある。 ・物件3土地の西側部分及び物件5土地の東側部分には高さ5m前後の擁壁が存するほか、敷地内にも高低差(物件6、7土地付近)が存し高さ2m前後の擁壁が設置されている。 ・隣接地若しくは敷地内に高低差が存する部分について、京都市建築基準条例第7条(崖の付近の建築制限)の適用を受ける可能性がある。 ・目的土地の地積は、現地及び図上概測の結果、概ね登記地積に符合したが、厳密には専門家による測量を要し、その結果によっては地積が増減する可能性がある。 ・物件3土地の北側に電柱が設置されている。 ・物件5土地の北側付近に祠が存する。 ・物件9建物の東側には、サッシ等で囲われた高床式グリーンハウスが存するが、客観的な交換価値に乏しく、移転除却の難易等を考慮した結果、構築物と解した。 ・目的土地に係る開発登録簿をみるに、予定建築物の用途は有料老人ホーム、開発区域は目的土地のほか目的外地番を含む記載があるが、詳細な事情は不明。なお、目的土地に係る開発行為等については、開発許可取得の可否または要否について協議を要する可能性がある(京都市・開発指導課聴取)。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況 (物件 9)

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60年10月28日 新築 経 過 年 数 ： 約 40 年 経済的残存耐用年数： 約 15 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：瓦葺・陸屋根 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、板等 天 井：化粧ボード、板等 床：カーペット、畳、フロアシート等 設 備：電気、ガス、給排水設備 そ の 他：食堂、厨房、機械浴室、エレベーター1基、 リフト1基、避難用滑り台等
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： 共同住宅(総戸数30戸) 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 建築確認及び完了検査あり ・ 建築計画概要書によると、申請されている建築物は物件9建物のほか物件10建物(但し、平成3年の増築前)を含み、主要用途は老人ホームとなっている。 ・ 物件9建物及び物件10建物の登記上の合計延床面積は、容積率を超過している。 ・ 2階ホールの西側和室について、天井、床にしみ跡が見られた。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できない。但し、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 10)

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60年10月28日 新築 平成3年2月20日 種類・構造変更、増築 経過年数： 約 40 年 経済的残存耐用年数： 約 15 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造2階建 屋 根：かわら・スレートぶき 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、板等 天 井：化粧ボード、板等 床：フローリング、カーペット等 設 備：電気、ガス、給排水設備 そ の 他：特記すべきものはない
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： 診療所・デイサービスセンター・居宅 間 取 り：（付属資料「建物見取図」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・ 前記の通り、新築時には物件9建物と合わせ建築確認及び完了検査が取得されているが、平成3年の増築工事に係る建築確認は見当たらなかった。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材（成形板）、PCB含有機器等が使用されている可能性を否定できない。但し、厳密に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乃至8）

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	147,000	0.58	15.38	0.90	1,180,000
2	147,000	0.58	8.49	0.90	650,000
3	147,000	0.58	902.67	0.90	69,270,000
4	147,000	0.58	89.05	0.90	6,830,000
5	147,000	0.58	2,420.77	0.90	185,760,000
6	147,000	0.58	153.00	0.90	11,740,000
7	147,000	0.58	537.60	0.90	41,250,000
8	147,000	0.58	29.37	0.90	2,250,000
計			4,156.33		318,930,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都左京 -19

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/㎡)
 $150,000 \times 102/100 \times 100/105 \times 100/99 = 147,000$

◇ 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、角地等 (1.05)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/100 \times 100/99 \times 100/100 \times 100/100 = 100/99$

イ 個別格差： 規模・形状等 (0.58)

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9、物件10）

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
9	240,000	2,368.54	0.19	108,010,000
10	200,000	328.74	0.19	12,490,000
計		2,697.28		120,500,000

ウ 現価率

(物件9)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 40 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \\ = 0.19$$

(物件10)

経済的全耐用年数 55 年、経過年数 40 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.40) \\ = 0.19$$

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	1,180,000	60%	法定地上権	710,000
2	650,000	60%	法定地上権	390,000
3	69,270,000	60%	法定地上権	41,560,000
4	6,830,000	60%	法定地上権	4,100,000
5	185,760,000	60%	法定地上権	111,460,000
6	11,740,000	60%	法定地上権	7,040,000
7	41,250,000	60%	法定地上権	24,750,000
8	2,250,000	60%	法定地上権	1,350,000
計	318,930,000			191,360,000

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	1,180,000	-710,000		80%	70%	260,000
2	650,000	-390,000		80%	70%	150,000
3	69,270,000	-41,560,000		80%	70%	15,520,000
4	6,830,000	-4,100,000		80%	70%	1,530,000
5	185,760,000	-111,460,000		80%	70%	41,610,000
6	11,740,000	-7,040,000		80%	70%	2,630,000
7	41,250,000	-24,750,000		80%	70%	9,240,000
8	2,250,000	-1,350,000		80%	70%	500,000
9	108,010,000	+168,040,000	100%	80%	70%	154,590,000
10	12,490,000	+23,320,000	100%	80%	70%	20,050,000
一 括 価 格 (合計)						246,080,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算: 物件9及び物件10の土地利用権等価格については、物件1乃至8の土地利用権等価格を延床面積比により按分した。

$$\begin{aligned} \text{※物件9: } & 191,360,000 \text{円} \quad \times \quad 2,368.54 \text{m}^2 \div 2,697.28 \text{m}^2 \\ & = 168,040,000 \text{円} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{※物件10: } & 191,360,000 \text{円} \quad \times \quad 328.74 \text{m}^2 \div 2,697.28 \text{m}^2 \\ & = 23,320,000 \text{円} \end{aligned}$$

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 用途の特殊性、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)、PCB含有機器等が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都左京-19)
所 在 : 京都府京都市左京区岩倉中町228番114
価 格 : 150,000 円/㎡
位 置 : 叡山電鉄鞍馬線「岩倉」駅の 北東 方、道路距離約 550 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 197 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 東方 5.5 m 市道、北側道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40 %、容積率 60 %)
高度地区
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が多い住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1 (土地): 653,900 円
物件2 (土地): 360,900 円
物件3 (土地): 38,378,800 円
物件4 (土地): 土地公課証明書上、記載がない
物件5 (土地): 102,923,800 円
物件6 (土地): 土地公課証明書上、記載がない
物件7 (土地): 39,909,200 円
物件8 (土地): 土地公課証明書上、記載がない
物件9 (建物): 112,866,600 円
物件10(建物): 7,885,500 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 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 268番6
地 目 宅地
地 積 15.38平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 269番7
地 目 宅地
地 積 8.49平方メートル

所有者 A

3 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 279番1
地 目 宅地
地 積 902.67平方メートル

所有者 A

4 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 360番2
地 目 宅地
地 積 89.05平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番
地 目 宅地
地 積 2420.77平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番5
地 目 山林
地 積 153平方メートル

所有者 A

7 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 363番8
地 目 宅地
地 積 537.60平方メートル

所有者 A

8 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町
地 番 701番
地 目 宅地
地 積 29.37平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

9 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地、279番地
1

家屋 番号 363番

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺・陸屋根3階建

床 面 積 1階 911.94平方メートル
2階 869.81平方メートル
3階 586.79平方メートル

共有者 A 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63

10 所 在 京都市左京区岩倉忠在地町 363番地8

家屋 番号 363番8

種 類 診療所・デイサービスセンター・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・軽量鉄骨造かわら・スレートぶき
2階建

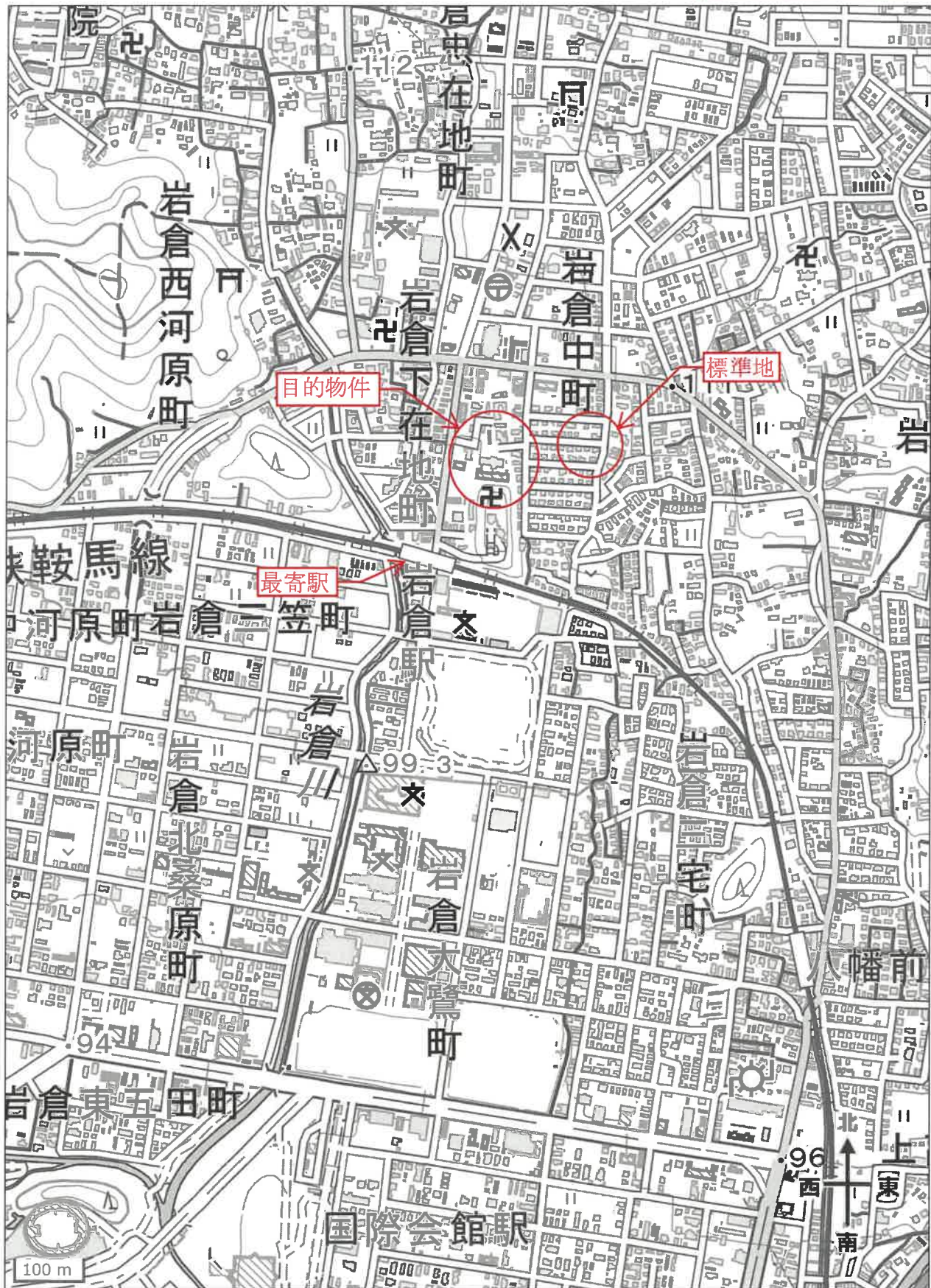
床 面 積 1階 267.89平方メートル
2階 60.85平方メートル

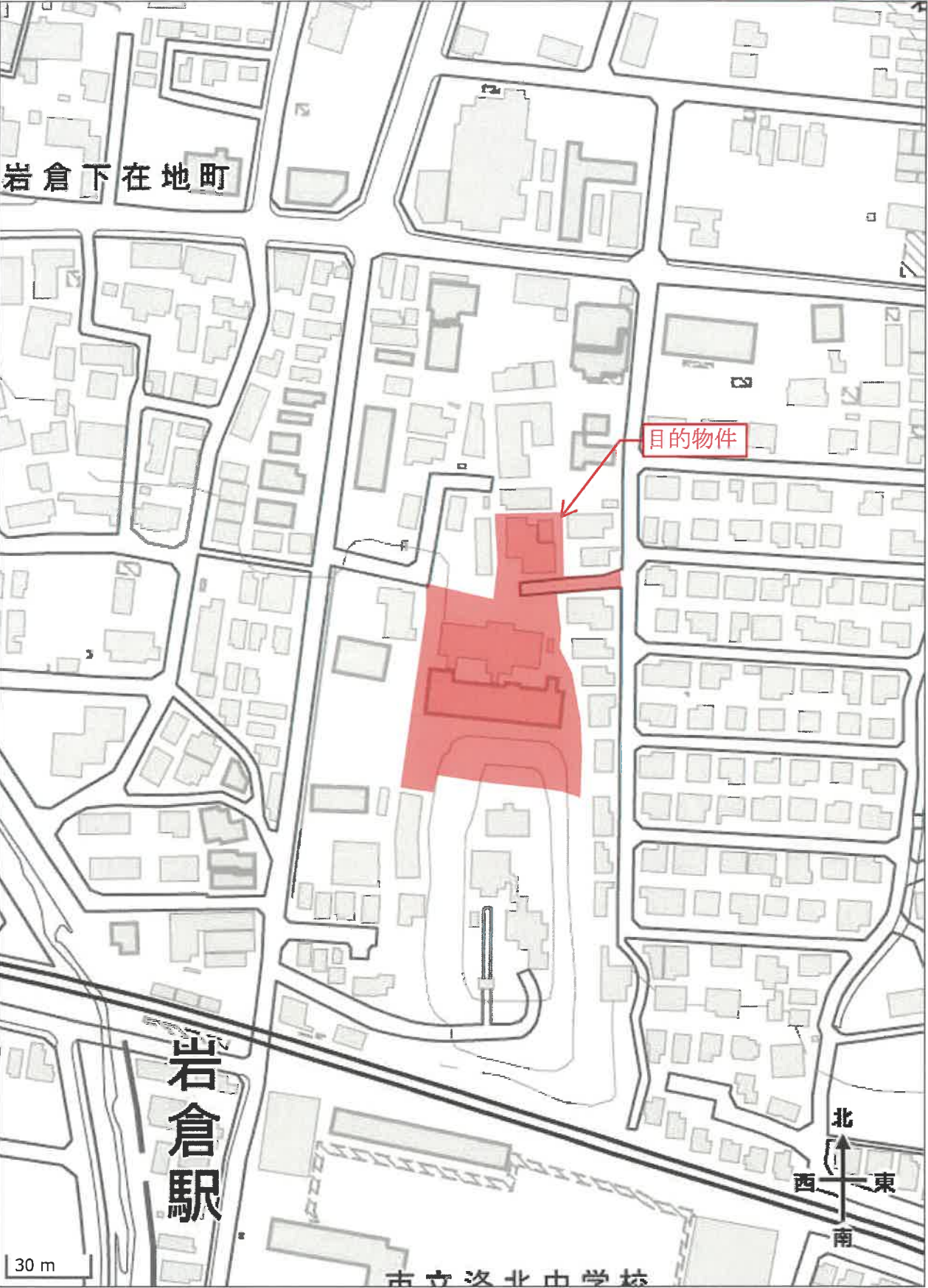
共有者 A 持分100分の37

共有者 B 持分200分の63

共有者 C 持分200分の63







出展: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用