

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、入札が無効となる場合があります。

○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）
1～3	1,040,000 832,000	一括	208,000	19,076	6,399
1	770,000				
2	100,000				
3	170,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区修学院室町
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 38.98平方メートル
共有者 A 持分3分の2

2 所 在 京都市左京区修学院室町
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分126分の40

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区修学院室町 24番地3、24番地4
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.81平方メートル
2階 43.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室町 24番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建



物 件 目 録

床 面 積	1 階	23.83 平方メートル
	2 階	20.89 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 26 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

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】

売却対象外の共有持分を有する B 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 2】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号 1 ～ 3】

本件土地及び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 京都市左京区修学院室町

地 番 24 番 3

地 目 宅地

地 積 38.98 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 2

2 所 在 京都市左京区修学院室町

地 番 24 番 5

地 目 宅地

地 積 42.97 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 126 分の 40

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区修学院室町 24 番地 3、24 番地 4

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 49.81 平方メートル
2 階 43.74 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室町 24 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	23.83平方メートル
	2階	20.89平方メートル

共有者 A 持分3分の2



令和 8 年(又)第 19 号
(物件 1、2、3)
令和 8 年 4 月 6 日受理
令和 8 年 6 月 4 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 一 人

(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 京都市左京区修学院室町
地 番 24番3
地 目 宅地
地 積 38.98平方メートル
共有者 A 持分3分の2

2 所 在 京都市左京区修学院室町
地 番 24番5
地 目 宅地
地 積 42.97平方メートル
共有者 A 持分126分の40

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区修学院室町 24番地3、24番地4
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 49.81平方メートル
2階 43.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室町 24番3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 23.83平方メートル
2階 20.89平方メートル

共有者 A 持分3分の2



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) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図のとおり (物件 2) ☒ 地積測量図のとおり (物件 1) ☐ 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 上記の者が物件 1 土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 物件 2 土地は公衆用道路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 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 (☐ 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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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

その他の事項

- 1 物件1土地及び物件3建物（以下「本件建物」という。）はA及びBの共有であるが、本件の売却対象は本件債務者であるAの共有持分のみである。
- 2 物件2土地はA、Bその他3名の共有であるが、本件の売却対象は本件債務者であるAの共有持分のみである。
- 3 本件建物と南側隣接建物（室町24番4）とは縦型の連棟住宅である。
- 4 物件1土地、物件2土地及び南側隣接地（24番4）は、本件建物と南側隣接建物の敷地として一体的に利用されており、物件1土地のみを敷地とした本件建物の再建築等は出来ないと思われる。
- 5 物件2土地は物件1土地のほか物件2土地に隣接する土地（24番2及び24番4）のための共用通路となっていることから、現況地目を公衆用道路と認定した。
- 6 物件1土地は東側幅員約2mの共用通路（物件2土地）を介し、東側幅員約2.5mの建築基準法上の道路（市道）に接している。
接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバックを要する。
- 7 物件2土地の一部（南端付近）には南側隣接建物の下屋が存在する。
- 8 本件建物は築年数が相当期間経過しており、建物の傾きが見られ、2階各和室の天井に雨漏り跡が見られるほか、階段付近の繊維壁に剥がれが見られる。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B	1 本件建物に住んでいます。本件建物を誰にも貸していません。 2 Aと離婚したときに、財産分与として、物件1土地及び本件建物のAの共有持分を私が取得しました。 本件各物件のローンは私が支払い、完済しました。 3 物件1土地及び物件2土地北側のコンクリートブロック塀の所有者は分かりません。 4 物件1土地の西側の塀の所有者は分かりませんが、一度、台風で倒れたときに、私が修理しました。修理費用は数万円かかりました。 5 物件2土地は私が清掃しています。 物件2土地の使用方法について、共有者間で取り決めはありませんし、通行について、共有者間で金銭等の授受はありません。 24番4土地所有者が物件2土地の南端に下屋を設置することにつき、承諾を求められたことはありません。 物件2土地の固定資産税について、24番2土地所有者は、道路に出る付近を使用するだけなので、少なめに負担し、残りを私と24番4土地所有者で均等に負担しています。 6 本件建物は雨漏りがしていたので、修繕しましたが、まだ雨漏りするかもしれません。2階西側和室の天井や東側和室の押入の天井に雨漏り跡があります。雨漏りの修繕には何十万円かを支出しました。領収書等の資料はあります。 7 本件建物は結露するので、押入がカビだらけになります。 8 本件建物は傾いているため、建付けが悪く、隙間風が吹きます。 9 物件1土地や本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。

(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、建物間取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 Aに照会書を郵送したが、期限までに回答は無かった。
- 3 Bは本件売却対象であるAの共有持分を財産分与として取得しているが、Bへの共有持分権移転登記は本件執行に先立つ仮差押登記に遅れている。
- 4 Bが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 5 Bの本件建物の占有権原は共有持分権であることが認められる。
- 6 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。

調査の経過

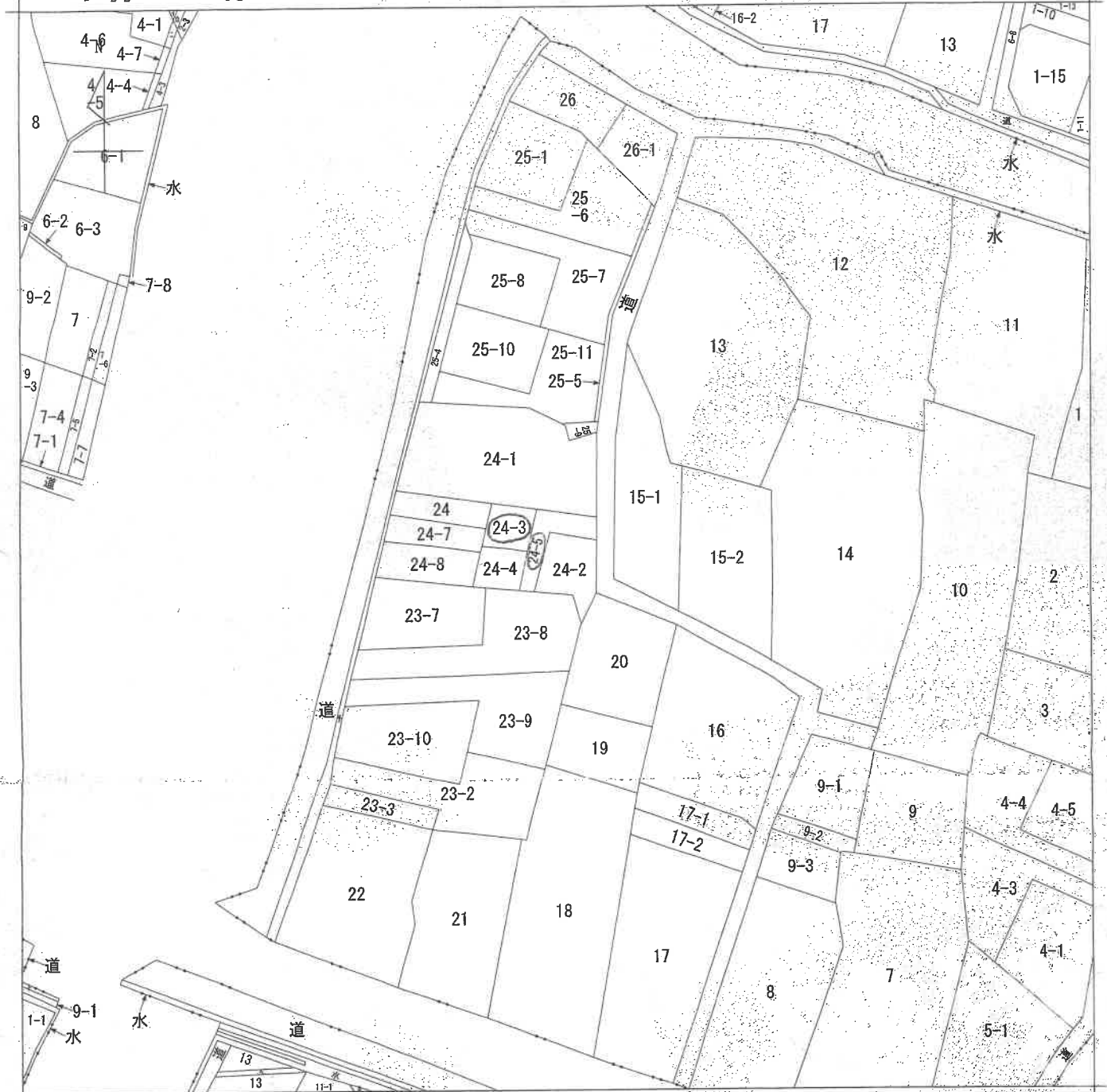
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 4月 8日 11:40-11:45	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 4月 8日 12:10-12:15	左京区役所	住民票写し交付申請
8年 4月 8日 : - :	当庁	A宛照会書送付 B宛事務連絡文書送付
8年 4月28日 : - :	当庁	B宛事務連絡文書送付
8年 5月22日 16:30-16:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談
年 月 日 : - :		

(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 年 月 日

(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 2-1 2-2 ハニ 18-3 4-2 ホ 11-8 13-1 トチ 水 水



(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 修学院島丸
B 修学院馬場
C 修学院仏者
D 修学院仏者

請求部	所在	京都市左京区修学院室町				地番	24番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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8年1月6日
京都地方事務局

地図整理番号：M62393

登記官

(1/1)

5 ページ

登記年月日：昭和48年11月21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8年1月6日 京都地方法務局

改訂品如

6 ページ

地圖整理番号: M62394

185262

地番	24-6-30-24
土地の所在	大森市立江田修学院西

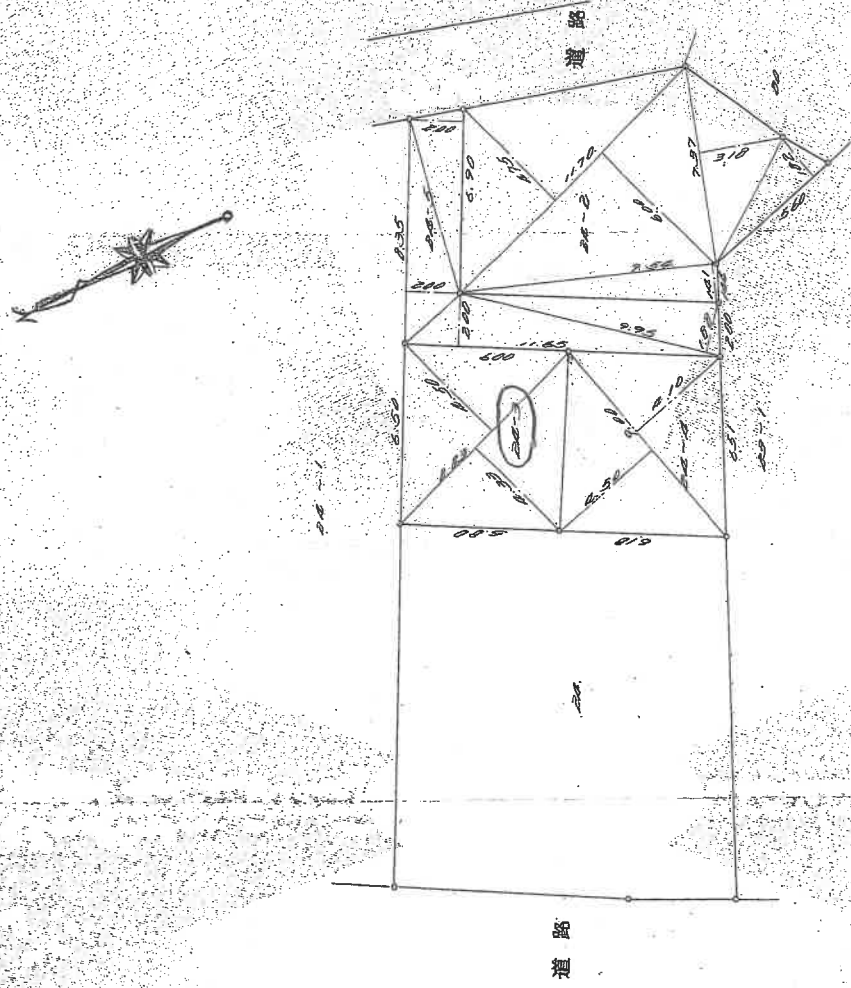
求積表

20-2	1.01	13.4510
2.50	10.25	125.2250
3.92	3.18	23.0366
5.60	1.82	10.1920
11.10	1.25	0.550
15	0.6	0.275
20-3	1.23	1.5010
2.83	1.50	2.0000
3.92	2.00	1.0.2000
5.60	2.00	23.9000
11.10	1.88	15.2000
15	1.10	22.0000
20-4	1.2	36.0000
2.83	1.50	2.0000
3.92	2.00	1.0.2000
5.60	2.00	23.9000
11.10	1.88	15.2000
15	1.10	22.0000
20-5	1.2	36.0000
2.83	1.50	2.0000
3.92	2.00	1.0.2000
5.60	2.00	23.9000
11.10	1.88	15.2000
15	1.10	22.0000

縮 尺

(京都土地家屋調査士会 用紙)

47. 4: 1,000 RM



作者	製年	月	日
作者	製年	月	日

土地家屋調査士

申請人

登記年月日：昭和49年3月7日

令和8年1月6日

京都地方裁判所

登記官

743679

家屋番号 室町 24番

建物の所在 京都市左京区修学院堂町 24-5 24-4

各階平面図

589.3.7

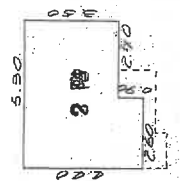
作製年月日
昭和四十八年九月三日

作製者
土地家屋調査士

申請人
持分持分者

持分持分者

A4判に縮小



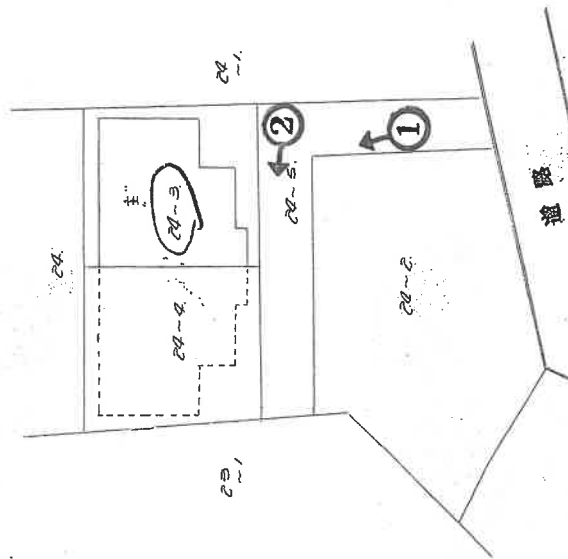
床面積

1階

5.50 x 12.50 =	68.750
5.50 x 12.50 =	68.750
12.50 x 0.50 =	6.250
合計	143.750

2階

5.50 x 12.50 =	68.750
5.50 x 12.50 =	68.750
合計	137.500



(♂ 写真撮影位置方向)

縮

R

1/2000

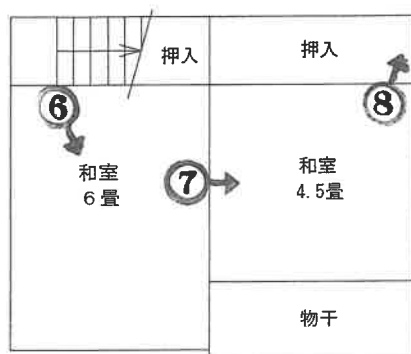
(京都土地家屋調査士会用紙)

42.11.2.000 CM

建物間取図



1 階



2 階

(↑ 写真撮影位置方向)

本件建物





3



4



5



6



7



8

令和 8 年 （ ヌ ） 第 19 号

令和 8 年 5 月 22 日 現地調査
令和 8 年 5 月 29 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 原 陽

第1 評価額

一括価格			
金		1,040,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	770,000	円
物件2（土地）	金	100,000	円
物件3（建物）	金	170,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3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。物件2は共用通路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」 宅地	「同 左」 公衆用道路
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 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		
	・物件1、物件2及び南側隣接地(24番4)は、物件3及び南側隣接建物(室町24番4)の敷地として一体的に利用されており、物件1のみを敷地とした再建築等は出来ないと思われる。 ・物件2の登記地目は「宅地」であるが、現地調査等では物件1のほか24番2、24番4のための共用通路となっている。よって、現況地目は「公衆用道路」と判断した。 ・物件2の一部は連棟隣家のための下屋となっている。 ・物件2に上下水道管やガス管が埋設されているものと思われる。		

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	叡山電鉄叡山本線「 修学院 」駅の 北東方 ・ 道路距離約 1.1 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域	
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 ぺ い 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 50 % 80 % なし 10 m 高度地区 風致地区第3種地域 修学院特別修景地域修学院離宮西側地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事既成区域 有
画地条件	間口 約6.0 m, 奥行約 6.5 mの 概正方形地 建物図面のとおりに 注) 上記間口・奥行は物件1のものである。	
接面道路の状況	東 側幅員 約 2 mの 共用通路を介し, 東側市道(幅員約2.5m)に至る。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員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。	
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 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	・P2特記事項のとおりに原則として物件1単独で、再建築等は出来ない。	

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48年12月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 52 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 ： 木造 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス・塗等 天 井 ： クロス・板等 床 ： 板・畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特にない
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： 居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	やや劣る
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	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・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。 ・物件3(建物)の床面積と物件1の地積との関係では建ぺい率及び容積率を超過している。 ・共有者の陳述によると入居時に1階部分をリフォームしたとのことである。また、築年数相当経過しており、建物の傾きがみられ、押入付近で雨漏り跡が認められた。 ・大規模修繕等が認められず、サッシや引違戸などの建具に不具合が生じている。 ・物件3は縦型の連棟住宅である。

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	102,000	0.70	38.98	0.95	2,640,000
2	102,000	0.15	42.97		660,000

共有持分のみの評価の場合

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 (万円未満四捨五入) オ×カ=キ
1	2,640,000	2 / 3	1,760,000
2	660,000	40 / 126	210,000

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 -33

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/㎡)
 $160,000 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/154 = 102,000$

◇ 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
 $100/120 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 = 100/154$

イ 個別格差：【物件1】 方位、接面道路の状況等 (0.70)

【物件2】 共有通路減価 (0.15)

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	140,000	44.72	0.04	250,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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 0.04 と査定する。

共有持分の建物価格

物件 番号	建付地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格（円） （万円未満四捨五入） オ×カ＝キ
3	250,000	2 / 3	170,000

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	1,760,000	10%	敷地占有利益	180,000

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	1,760,000	-180,000		70%	70%	770,000
2	210,000			70%	70%	100,000
3	170,000	+180,000	100%	70%	70%	170,000
一 括 価 格 (合計)						1,040,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 持分権のみが売却対象による需要の減退を考慮した。

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。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都左京-33)

所 在 : 京都市左京区修学院西沮沢町13番9

価 格 : 160,000 円/㎡

位 置 : 叡山電鉄叡山本線「修学院 駅」の 北東 方, 道路距離約 1.3 km

価 格 時 点 : 令和 8 年 1 月 1 日

地 積 : 109 ㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有

接 面 街 路 : 東方 5 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %, 容積率 80 %)

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): 1,859,300 円 (×持分割合 2/3)

物件2(土地): 2,767,000 円 (×持分割合 40/126)

物件3(建物): 591,600 円 (×持分割合 2/3)

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 京都市左京区修学院室町
 地 番 24番3
 地 目 宅地
 地 積 38.98平方メートル
 共有者 A 持分3分の2

2 所 在 京都市左京区修学院室町
 地 番 24番5
 地 目 宅地
 地 積 42.97平方メートル
 共有者 A 持分126分の40

3 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区修学院室町 24番地3、24番地4
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 49.81平方メートル
 2階 43.74平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 室町 24番3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 23.83平方メートル
 2階 20.89平方メートル

共有者 A 持分3分の2





