

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 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。



516

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, 2	4,780,000 3,824,000	一括	956,000	17,311	6,534
1	1,890,000				
2	2,890,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区松尾鈴川町

地 番 15番13

地 目 宅地

地 積 50.71平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区松尾鈴川町 15番地11、15番地12、15番地13

構 造 木造瓦・ルーフィング葺3階建

床 面 積 1階 108.29平方メートル
2階 97.04平方メートル
3階 42.33平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約116.29平方メートル
2階 約105.04平方メートル
3階 42.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴川町 15番13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 24.11平方メートル
2階 18.96平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約32.11平方メートル
	2階	約26.96平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 1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 京都市西京区松尾鈴川町

地 番 15 番 13

地 目 宅地

地 積 50.71 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区松尾鈴川町 15 番地 11、15 番地 12、15 番地 13

構 造 木造瓦・ルーフィング葺 3 階建

床 面 積 1 階 108.29 平方メートル
2 階 97.04 平方メートル
3 階 42.33 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 116.29 平方メートル
2 階 約 105.04 平方メートル
3 階 42.33 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴川町 15 番 13

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 24.11 平方メートル
2 階 18.96 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積	1階	約32.11平方メートル
	2階	約26.96平方メートル



令和 8 年 (ヌ) 第 21 号
(物件 1、2)
令和 8 年 4 月 13 日受理
令和 8 年 6 月 17 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小坂 由人

(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 京都市西京区松尾鈴川町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 50.71平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区松尾鈴川町 15番地11、15番地12、15番地13
構 造 木造瓦・ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 108.29平方メートル
2階 97.04平方メートル
3階 42.33平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴川町 15番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.11平方メートル
2階 18.96平方メートル



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 ☐ 「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異なる(専有部分の建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約32.11㎡ 2階 約26.96㎡		
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(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 [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

(その他の事項用)

その他の事項

1 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路(私道)に接している。
- (2) 北側約7.2㎡(東西約3.6m、南北約2m)が上記私道に含まれる。

2 本件建物

- (1) 連棟式建物の一番東側であり、東側隣家も近接して建てられている。
- (2) 1階、2階ともに床が崩れ落ち、天井にも大きな穴が開くなど基礎構造部分に大きな損傷が見られ、内部仕上部分の損傷も著しい。
- (3) 1階には大量の動産が残置されており、玄関にも陶器(一部割れている。)、木材等が残置されている。
- (4) 1階に約8㎡、2階に約8㎡の増築が認められるが、上記(2)、(3)のような状況から、安全に立ち入る箇所が限られたため、建物内を詳細に確認することは出来なかった。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、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 ライフライン調査の結果、ライフライン契約は令和2年3月頃終了している。
- 3 債務者宛に照会書を送付したが、期限までに回答又は連絡は無かった。
- 4 本件建物の状況から、本件建物は空き家であり、債務者が居宅(空き家)として使用し、占有していると認められる。
- 5 ライフライン調査の結果及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

(調査経過用)

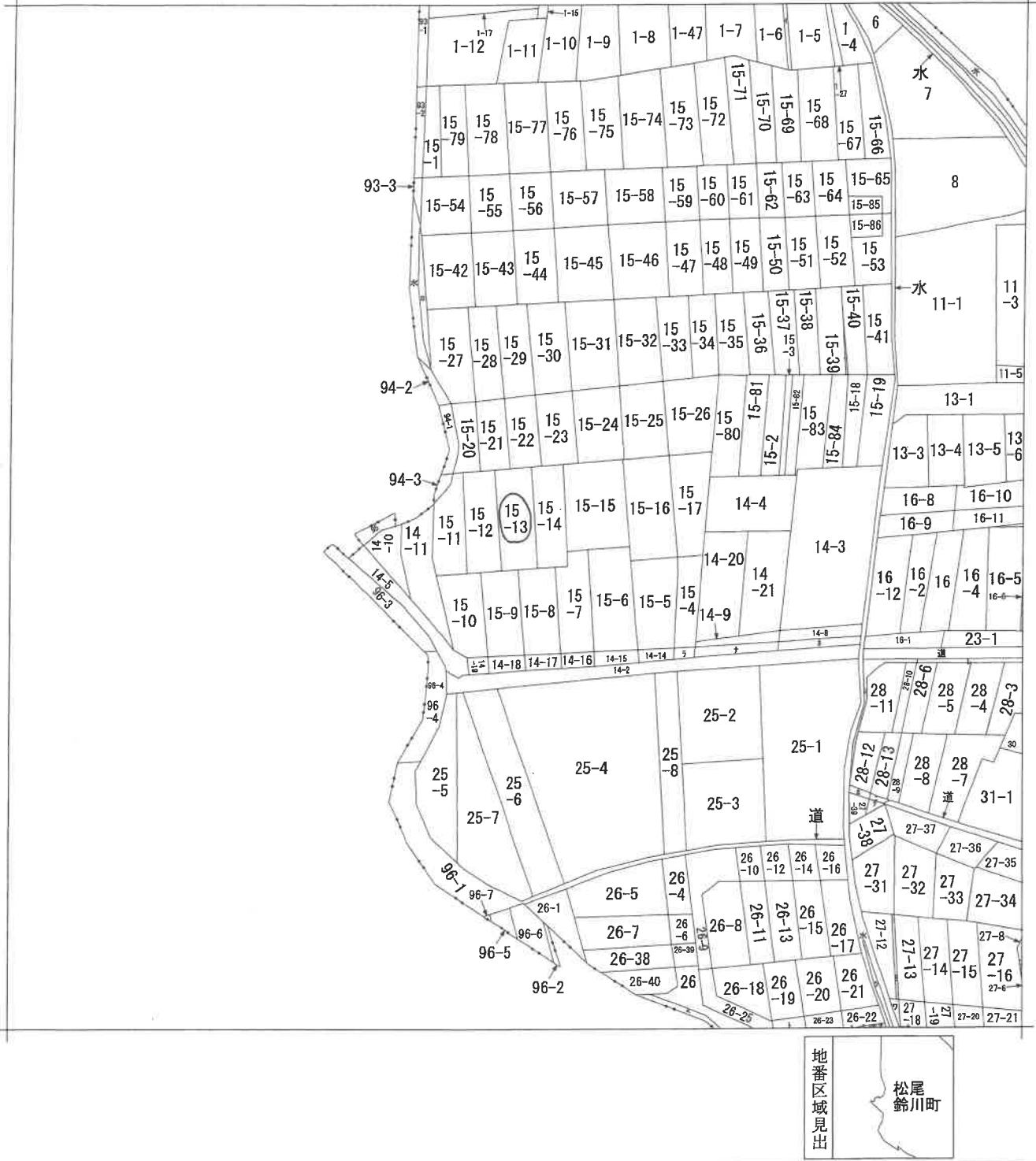
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年 4月17日 10:20-10:25	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17日 : :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 5月13日 15:00-15:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
(特記事項) ■ 令和 8年 5月13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。		

(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 1-28 ハ 15-87 ホ 101 ト 26-24 リ 26-29 ル 26-33
ロ 10-1 ニ 100 ヘ 26-2 チ 26-28 ヌ 26-31 ッ 26-33

A4判に縮小



請求部	所在	京都市西京区松尾鈴川町				地番	15番13			
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	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	方位不明	

登記年月日：昭和39年5月6日

2008173

地番 15-4, 15-5, 15-6, 15-7, 15-8, 15-9, 15-10, 15-11, 15-12, 15-13, 15-14, 15-15, 15-16, 15-17

土地の所在 京都市左京区松尾 鈴川町

地積測量図

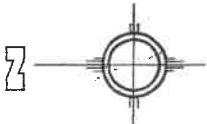
39. 5. 6

昭和参拾九年五月参日

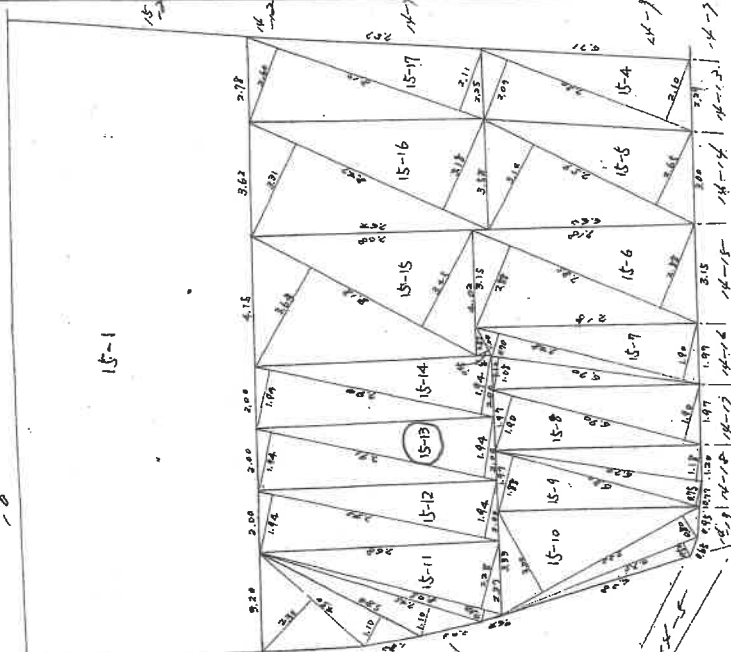
作製者

土地家屋調査士

申請人



地番	大	小	積算	積算
15-4	7.30	2.10	2.10	30.441
15-5	7.59	3.10	2.65	43.642
15-6	7.85	2.88	2.88	45.216
15-7	7.48	0.70	1.10	19.448
15-8	6.70	1.08	1.08	7.236
15-9	7.22	3.00	0.80	27.436
15-10	6.75	0.50	0.50	3.375
15-11	4.50	2.30	1.10	6.380
15-12	7.45	1.10	1.10	8.195
15-13	8.05	0.38	2.28	21.413
15-14	7.92	1.94	1.94	30.729
15-15	7.91	1.94	1.94	30.690
15-16	8.18	3.63	3.45	57.914
15-17	8.47	3.31	3.18	54.970
15-18	8.10	2.60	2.11	38.151
15-19	8.10	2.60	2.11	38.151
15-20	8.10	2.60	2.11	38.151
15-21	8.10	2.60	2.11	38.151
15-22	8.10	2.60	2.11	38.151
15-23	8.10	2.60	2.11	38.151
15-24	8.10	2.60	2.11	38.151
15-25	8.10	2.60	2.11	38.151
15-26	8.10	2.60	2.11	38.151
15-27	8.10	2.60	2.11	38.151
15-28	8.10	2.60	2.11	38.151
15-29	8.10	2.60	2.11	38.151
15-30	8.10	2.60	2.11	38.151
15-31	8.10	2.60	2.11	38.151
15-32	8.10	2.60	2.11	38.151
15-33	8.10	2.60	2.11	38.151
15-34	8.10	2.60	2.11	38.151
15-35	8.10	2.60	2.11	38.151
15-36	8.10	2.60	2.11	38.151
15-37	8.10	2.60	2.11	38.151
15-38	8.10	2.60	2.11	38.151
15-39	8.10	2.60	2.11	38.151
15-40	8.10	2.60	2.11	38.151
15-41	8.10	2.60	2.11	38.151
15-42	8.10	2.60	2.11	38.151
15-43	8.10	2.60	2.11	38.151
15-44	8.10	2.60	2.11	38.151
15-45	8.10	2.60	2.11	38.151
15-46	8.10	2.60	2.11	38.151
15-47	8.10	2.60	2.11	38.151
15-48	8.10	2.60	2.11	38.151
15-49	8.10	2.60	2.11	38.151
15-50	8.10	2.60	2.11	38.151
15-51	8.10	2.60	2.11	38.151
15-52	8.10	2.60	2.11	38.151
15-53	8.10	2.60	2.11	38.151
15-54	8.10	2.60	2.11	38.151
15-55	8.10	2.60	2.11	38.151
15-56	8.10	2.60	2.11	38.151
15-57	8.10	2.60	2.11	38.151
15-58	8.10	2.60	2.11	38.151
15-59	8.10	2.60	2.11	38.151
15-60	8.10	2.60	2.11	38.151
15-61	8.10	2.60	2.11	38.151
15-62	8.10	2.60	2.11	38.151
15-63	8.10	2.60	2.11	38.151
15-64	8.10	2.60	2.11	38.151
15-65	8.10	2.60	2.11	38.151
15-66	8.10	2.60	2.11	38.151
15-67	8.10	2.60	2.11	38.151
15-68	8.10	2.60	2.11	38.151
15-69	8.10	2.60	2.11	38.151
15-70	8.10	2.60	2.11	38.151
15-71	8.10	2.60	2.11	38.151
15-72	8.10	2.60	2.11	38.151
15-73	8.10	2.60	2.11	38.151
15-74	8.10	2.60	2.11	38.151
15-75	8.10	2.60	2.11	38.151
15-76	8.10	2.60	2.11	38.151
15-77	8.10	2.60	2.11	38.151
15-78	8.10	2.60	2.11	38.151
15-79	8.10	2.60	2.11	38.151
15-80	8.10	2.60	2.11	38.151
15-81	8.10	2.60	2.11	38.151
15-82	8.10	2.60	2.11	38.151
15-83	8.10	2.60	2.11	38.151
15-84	8.10	2.60	2.11	38.151
15-85	8.10	2.60	2.11	38.151
15-86	8.10	2.60	2.11	38.151
15-87	8.10	2.60	2.11	38.151
15-88	8.10	2.60	2.11	38.151
15-89	8.10	2.60	2.11	38.151
15-90	8.10	2.60	2.11	38.151
15-91	8.10	2.60	2.11	38.151
15-92	8.10	2.60	2.11	38.151
15-93	8.10	2.60	2.11	38.151
15-94	8.10	2.60	2.11	38.151
15-95	8.10	2.60	2.11	38.151
15-96	8.10	2.60	2.11	38.151
15-97	8.10	2.60	2.11	38.151
15-98	8.10	2.60	2.11	38.151
15-99	8.10	2.60	2.11	38.151
15-100	8.10	2.60	2.11	38.151



A4判に縮小

(京都市土地家屋調査士会印)

縮尺 1/300 (10)

登記年月日：昭和39年6月9日

A4判に縮小

(1/2)
5 29 6 9
作製年月日
昭和参拾九年六月八日

作製者

士 家 地 家 區 調 査 士

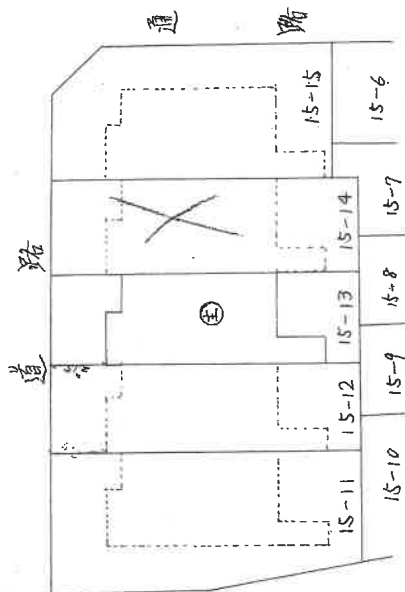
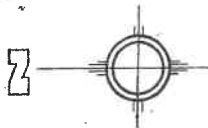
申請人

面 図 物 建

207209

5-1-1
京都市右京区松尾鈴川町 15-11 ~ 15-14

西京区



(京都市地家區調査士会用紙)

縮 尺 1/200

登記年月日：昭和39年6月9日

207210 建築 各階平面図

家屋番号 5-1-1

建物の所在 京都市中京区松尾鉾町15-11

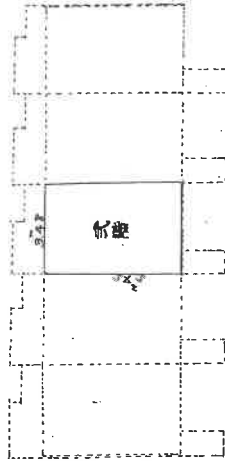
西京区

昭和参拾九年六月八日

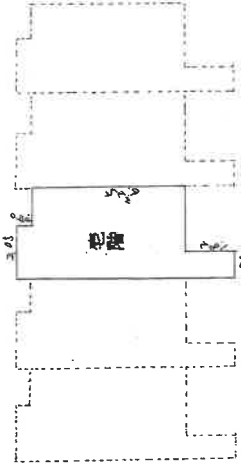
作製者

土地家屋調査士

申請人



2階 5.45 x 3.48 = 18.966



1階 6.25 x 3.48 = 21.750
1.82 x 0.85 = 1.547
2.05 x 0.40 = 0.820
計 24.117

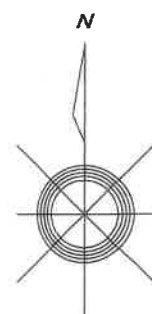
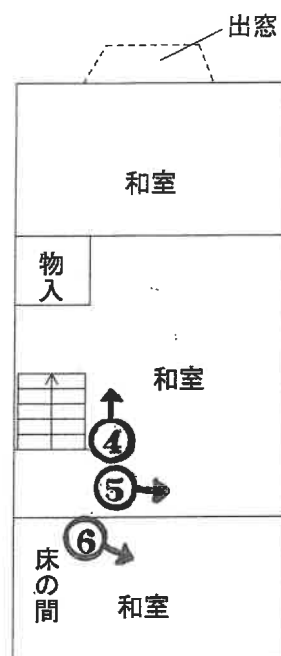
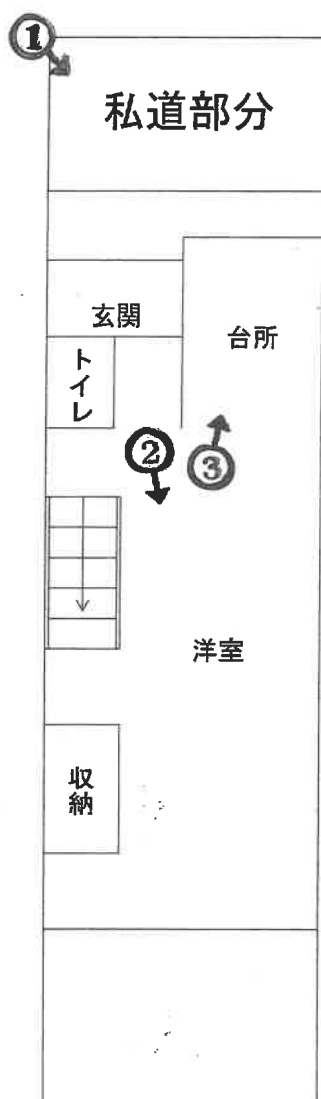
A4判に縮小

(京都土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200 (1/1)

土地建物位置関係図 /建物見取図

( 写真撮影位置方向)







2



3



4



5



6



7
2階中央和室南側天井の状況

令和 8 年 （ 又 ） 第 21 号

令和 8 年 5 月 13 日 現 地 調 査
令和 8 年 5 月 18 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		4,780,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,890,000	円
物件2（建物）	金	2,890,000	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 地番 地目 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	（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」	床面積以外は、「同 左」 （1階約8㎡、2階約8㎡増築） 1階 約 116.29 ㎡ 2階 約 105.04 ㎡ 3階 42.33 ㎡ 床面積以外は、「同 左」 （1階約8㎡、2階約8㎡増築） 1階 約 32.11 ㎡ 2階 約 26.96 ㎡ 延床面積 約 59.07 ㎡
番号	特記事項		
2	一棟の建物の床面積は、目的物件の増築面積を登記面積に加算した数量である。		

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)

位 置 ・ 交 通	阪急嵐山線「上桂」駅の北西方・道路距離約 400 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 50 % 80 % なし 10 m 高度地区 山ろく型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画 地 条 件	間口 約3.6 m、奥行約 14 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 4 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5号道路) 物件1のうち約7.2㎡(東西約3.6m南北約2m)は、上記私道に含まれる。	
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	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39年5月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 62 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2階建 屋 根 ： 瓦葺等 外 壁 ： タイル、吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特になし
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	劣る
保守管理の状態	著しく劣る
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。 室内は1階・2階ともに床が崩れ落ち、天井に大きな穴が開くなど基礎構造部分に大きな損傷が認められ内部仕上部分の損傷も著しい。また、1階には残置物も多数認められた。 上記のような室内状況で安全に立入り出来る箇所が限られたため、1階は階段付近からの目視確認、2階は階段踊り場付近からの目視確認にとどまった。

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宅地	201,000	0.95	43.51	0.9	7,480,000
1道路	201,000	0.01	7.2	1.00	10,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都西京 -7

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/㎡)
 $261,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/131 = 201,000$

◇ 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
 $100/102 \times 100/99 \times 100/130 \times 100/100 = 100/131$

イ 個別格差： 方位等 (0.95) 1宅地
 公衆用道路 (0.01) 1道路

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	150,000	59.07	0.01	90,000

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 0.01 と査定する。

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宅地	7,480,000	60%	法定地上権	4,490,000

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宅地	7,480,000	-4,490,000		90%	70%	1,880,000
1道路	10,000	0		90%	70%	10,000
2	90,000	+4,490,000	100%	90%	70%	2,890,000
一 括 価 格 (合計)						4,780,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 劣化が著しい長屋建物及びその敷地であり、市場が限定的と判断されるため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 (京都西京-7)
所 在 : 京都市西京区松尾大利町20番54
価 格 : 261,000 円/㎡
位 置 : 阪急嵐山線「上桂」駅の 北西 方、道路距離約 450 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 134 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 5,651,900 円
物件2(建物): 294,600 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区松尾鈴川町
地 番 15番13
地 目 宅地
地 積 50.71平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市西京区松尾鈴川町 15番地11、15番地12、15番地13
構 造 木造瓦・ルーフィング葺3階建
床 面 積 1階 108.29平方メートル
2階 97.04平方メートル
3階 42.33平方メートル

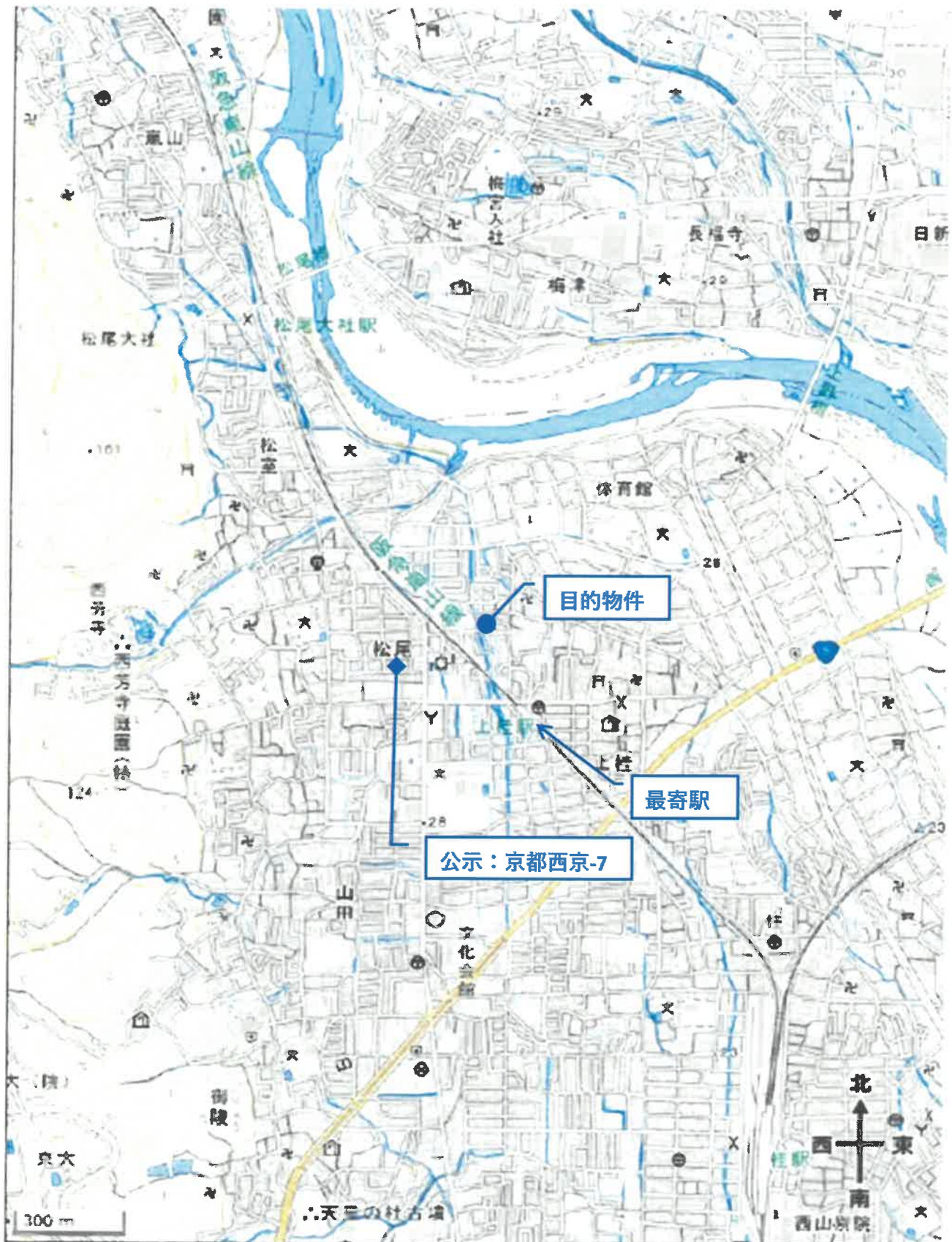
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 鈴川町 15番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 24.11平方メートル
2階 18.96平方メートル



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

第2図 付近地図

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