

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 鶴 谷 博 也

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 場 所 令和 8 年 10 月 22 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 11 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 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。	



913

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	14, 010, 000 11, 208, 000	一括	2, 802, 000	76, 368	20, 484
1	4, 480, 000				
2	9, 530, 000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市北区衣笠鏡石町 |
| | 地 番 | 4番16 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区衣笠鏡石町 4番地16 |
| | 家屋 番号 | 4番16 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.37平方メートル
2階 54.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月15日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 杉 山 明 寿

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 京都市北区衣笠鏡石町
 地 番 4 番 1 6
 地 目 宅地
 地 積 1 4 6 . 3 4 平方メートル

- 2 所 在 京都市北区衣笠鏡石町 4 番地 1 6
 家屋 番号 4 番 1 6
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 3 7 平方メートル
 2 階 5 4 . 2 7 平方メートル



令和8年(ケ)第51号
(物件1、2)
令和8年4月 7日受理
令和8年5月20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 | 京都市北区衣笠鏡石町 |
| | 地 番 | 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区衣笠鏡石町 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 3 7 平方メートル
2 階 5 4 . 2 7 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() ☐ ()			
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が異なる ☐ 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 ☐ 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の土地は、いわゆる旗竿地であり、南東側の竿の部分で建築基準法上の道路（市道）に接面している。また、物件1の土地の竿の部分は、駐車スペースになっている。

(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
所有者	本件建物には、私が家族と共に居住しています。誰にも貸していません。
所有者の父	本件建物に雨漏り等の不具合箇所はありません。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、所有者とその家族が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ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

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9日 11:25-11:30	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者の父と面談、照会書交付
8年5月13日 10:50-11:05	物件所在地	所有者の父と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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

イ 25-6
ロ 8-14

ハ 2-5

A 4判に縮小

N 11-7

9-9

9-10

9-11

9-12

9-13

9-14

9-15

9-16

9-17

9

9-2

62

水

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

道

22

22-3

22-2

22-1

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

22

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

23

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

24

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

25

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

26

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-4

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

25-5

登記年月日：平成30年10月8日

010657

地積測量図

所在地 京都府八幡市

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - X _{n+1}	Y _n - Y _{n+1}	(X _n - X _{n+1}) ²	(Y _n - Y _{n+1}) ²	(X _n - X _{n+1}) ² + (Y _n - Y _{n+1}) ²
F47	277.938	294.838	286.964	277.938	286.964	0	0	0	0	0
F48	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F49	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F50	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F51	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F52	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F53	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F54	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F55	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F56	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F57	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F58	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F59	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F60	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F61	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F62	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F63	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F64	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F65	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F66	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F67	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F68	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F69	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F70	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F71	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F72	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F73	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F74	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F75	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F76	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F77	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F78	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F79	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F80	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F81	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F82	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F83	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F84	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F85	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F86	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F87	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F88	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F89	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F90	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F91	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F92	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F93	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F94	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F95	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F96	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F97	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F98	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F99	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
F100	272.674	281.232	281.232	272.674	281.232	0	0	0	0	0
合計										

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - X _{n+1}	Y _n - Y _{n+1}	(X _n - X _{n+1}) ²	(Y _n - Y _{n+1}) ²	(X _n - X _{n+1}) ² + (Y _n - Y _{n+1}) ²
K383	352.546	254.654	254.654	352.546	254.654	0	0	0	0	0
K377	351.826	254.691	254.691	351.826	254.691	0	0	0	0	0
K27	348.355	254.874	254.874	348.355	254.874	0	0	0	0	0
K26	347.982	255.298	255.298	347.982	255.298	0	0	0	0	0
K25	352.215	256.045	256.045	352.215	256.045	0	0	0	0	0
C28	352.588	255.873	255.873	352.588	255.873	0	0	0	0	0
合計										

合計面積 1999.2405540 m²

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - X _{n+1}	Y _n - Y _{n+1}	(X _n - X _{n+1}) ²	(Y _n - Y _{n+1}) ²	(X _n - X _{n+1}) ² + (Y _n - Y _{n+1}) ²
F49	289.146	275.199	275.199	289.146	275.199	0	0	0	0	0
F20	285.485	268.125	268.125	285.485	268.125	0	0	0	0	0
11	284.622	268.635	268.635	284.622	268.635	0	0	0	0	0
10	276.197	272.915	272.915	276.197	272.915	0	0	0	0	0
9	275.651	278.541	278.541	275.651	278.541	0	0	0	0	0
8	275.087	280.396	280.396	275.087	280.396	0	0	0	0	0
7	274.159	282.117	282.117	274.159	282.117	0	0	0	0	0
F48	273.209	283.411	283.411	273.209	283.411	0	0	0	0	0
合計										

地番	NO.	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	X _n - X _{n+1}	Y _n - Y _{n+1}	(X _n - X _{n+1}) ²	(Y _n - Y _{n+1}) ²	(X _n - X _{n+1}) ² + (Y _n - Y _{n+1}) ²
F47	275.332	285.592	285.592	275.332	285.592	0	0	0	0	0
F50	272.624	284.143	284.143	272.624	284.143	0	0	0	0	0
F48	273.209	283.411	283.411	273.209	283.411	0	0	0	0	0
F49	289.146	275.199	275.199	289.146	275.199	0	0	0	0	0
F46	291.992	281.232	281.232	291.992	281.232	0	0	0	0	0
合計										

縮尺 1

作成

平成4年7月7日作成

(日本土地家屋調査士会会章)

作成

これは図面に記載と一致する旨を証明する図面である
令和8年2月13日
京都府地籍課

請求番号：28-2

登記年月日：平成16年6月10日

令和8年2月13日

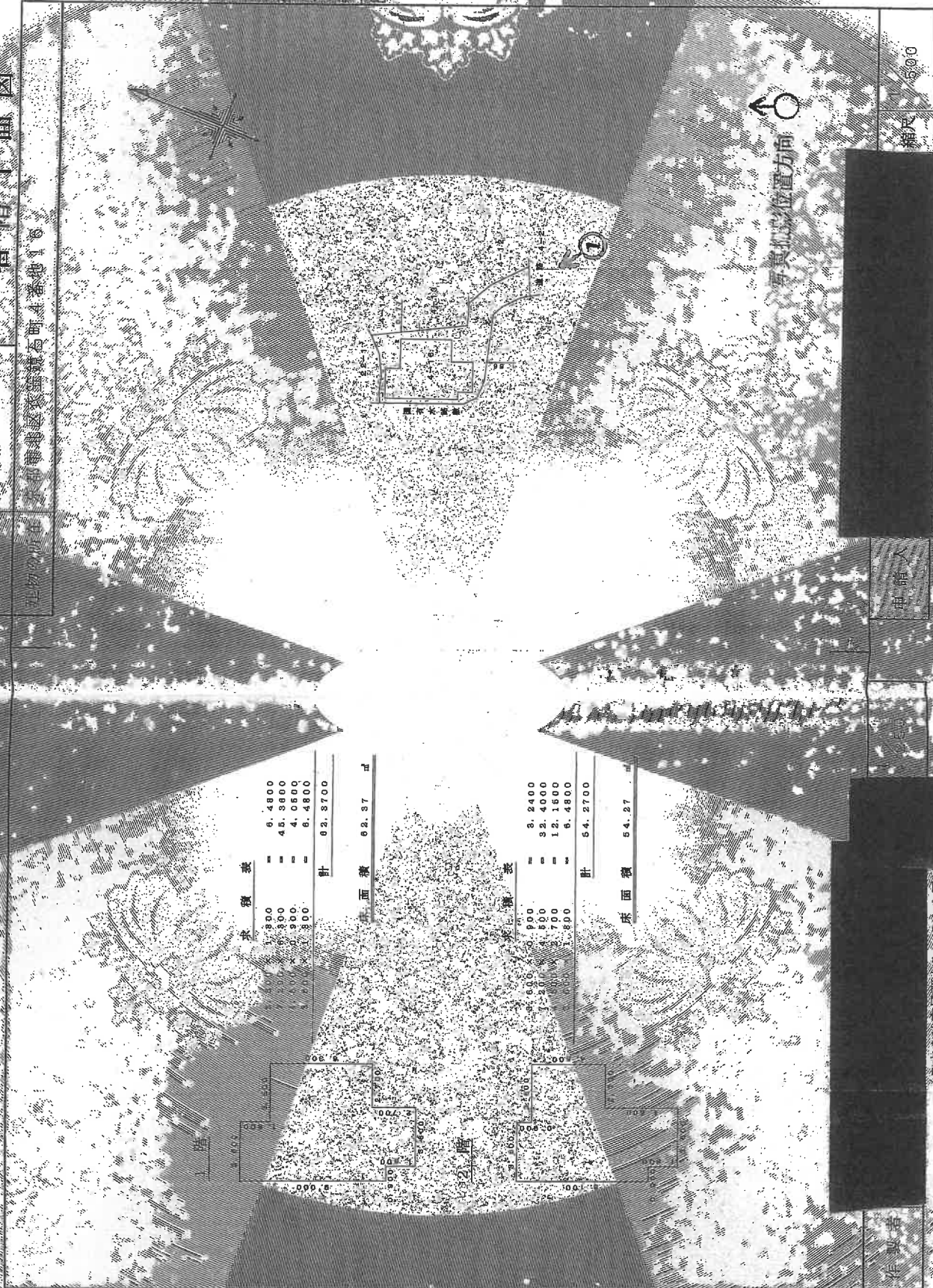
東京都建設局

394035 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号：A-48

建物の所在地：東京都港区芝浦五丁目4番地1号



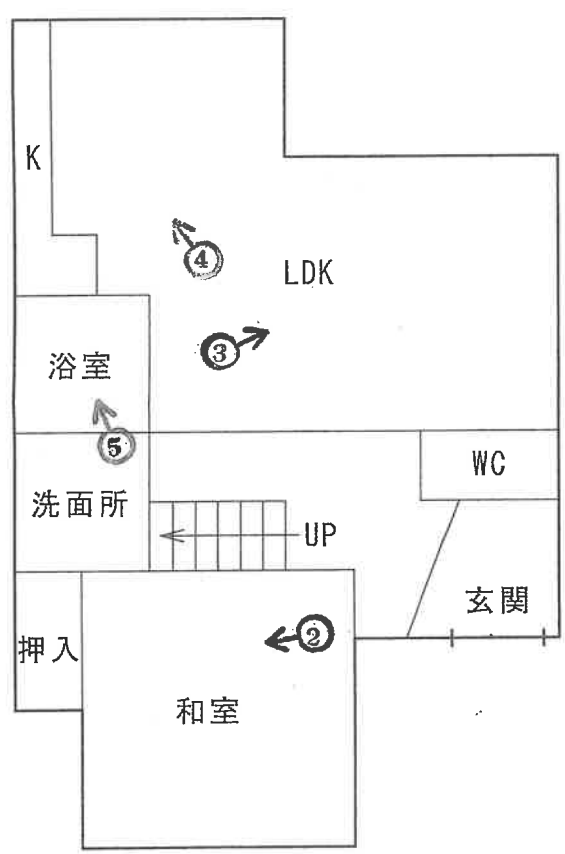
縮尺 1/500

申請人

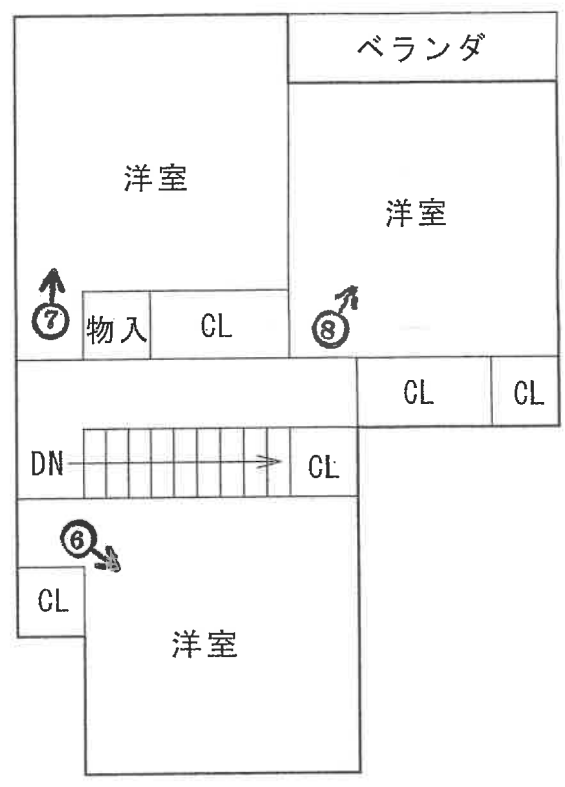
作成者

（日本土地建物株式会社）

物件2



1階



2階





3



4



5



6



7



8

令和 8 年 （ ケ ） 第 51 号
物件1・2

令 和 8 年 5 月 13 日 現 地 調 査
令 和 8 年 5 月 21 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書
＜土地・建物用＞

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金14,010,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金4,480,000円
物件2（建物）	金9,530,000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 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	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		
	特に無し		

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)

位 置 ・ 交 通	地下鉄烏丸線 「北大路」駅の 西 方・道路距離約 3.0 km 市バス 「北木ノ畑町」停留所 の 西 方・道路距離約 350 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。 バス通りから、アップダウンのある狭小路を抜けた奥まった立地環境にある住宅地域である。	
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1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10m高度地区 敷地面積の最低限度100㎡ 山ろく型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	間口 約3.6 m、奥行 約20 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 6.0 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法 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。	
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、通常の費用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	・本件土地は、道路の屈曲箇所面に面しており、舗装道の行き止まり部分に面するとも言える状況にて、南方は未舗装の狭小路となっており、車両通行は困難である。 ・本件土地は、袋地であって、路地状部分を駐車場として利用しているが、駐車時における人の出入りは窮屈である。 また、有効宅地部分は、路地状部分より約1m程度高く階段が設置されている。 ・本件土地の西側及び南側の隣地は、高位地盤の造成地であり、本件土地はその陰にあつて、水路が隣接しており、本件建物内は各所にカビが見られ、日照通風に劣る土地と見られる。	

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): 平成16年7月28日 新築 経 過 年 数 : 約 22 年 経済的残存耐用年数 : 約 8 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 外壁ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング, 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のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る (室内各所にカビが見られ、臭気が漂っている。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認 (H15.12.26、第H15確認建築京機構市08745号) 及び完了検査 (H16.5.27、第H15完了建築京機構市08745号) を得て建築されている。 ・その他、3頁「特記事項」のとおり。

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。

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
1	150,000	0.81	146.34	0.90	16,000,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -11

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/㎡)
 $176,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/117 = 150,000$

◇ 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 (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
 $100/101 \times 100/103 \times 100/110 \times 100/102 \div 100/117$

イ 個別格差：立地性、袋地 (0.81)

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。

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
2	230,000	116.64	0.15	4,020,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、
 残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法及び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}

$\times (1 - \text{観察減価 } 0.50) \div 0.15$

なお、観察減価については、保守管理の状態を踏まえ0.50と判断した。

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

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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	16,000,000	60%	法定地上権	9,600,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①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	16,000,000	-9,600,000		100%	70%	4,480,000
2	4,020,000	+9,600,000	100%	100%	70%	9,530,000
一 括 価 格 (合計)						14,010,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

オ 競売市場修正： 第2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 (京都北-11)
所 在 : 京都市北区鷹峯藤林町1番27
価 格 : 176,000円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線 「北大路」駅の 西 方, 道路距離約 2.4 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 北西 5.3 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%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物 件 1 : 8,241,800 円
物 件 2 : 4,081,300 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市北区衣笠鏡石町 |
| | 地 番 | 4 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 6 . 3 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市北区衣笠鏡石町 4 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 3 7 平方メートル
2 階 5 4 . 2 7 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

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