

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 町 田 喜 美

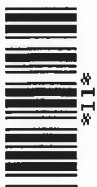
別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 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, 2	9, 010, 000 7, 208, 000	一括	1, 802, 000	41, 839	12, 177
1	3, 400, 000				
2	5, 610, 000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町

地 番 25番60

地 目 宅地

地 積 155.02平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町 25番地60

家屋 番号 25番60

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.96平方メートル

2階 約55.54平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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, 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】

Bが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

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 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町

地 番 25番60

地 目 宅地

地 積 155.02平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町 25番地60

家屋 番号 25番60

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 45.54平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約67.96平方メートル

2階 約55.54平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



令和 8 年 (ケ) 第 5 7 号
(物件 1、2)

令和 8 年 5 月 8 日受理

令和 8 年 7 月 8 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋太郎

(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 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町

地 番 25番60

地 目 宅地

地 積 155.02平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町 25番地60

家屋 番号 25番60

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 45.54平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 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					
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (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(□主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約67.96㎡ 2階 約55.54㎡					
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者))の陳述／■提示文書(回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 5年11月10日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 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 ☐ 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		☐ 「その他の事項」のとおり	
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

- 1 本件土地建物は、有限会社レック及びAの共有（持分各2分の1）である。
- 2 本件土地
 - (1) 本件建物の敷地として利用されている。
 - (2) 北西側で建築基準法上の道路（私道）に等高から2.5m高く接しており、道路から本件建物の玄関口まで階段が設置されている。
 - (3) 北側の間口の一部はシャッター付きの掘込車庫が存在し、本件建物の敷地部分の地盤（擁壁）と一体となっている。掘込車庫内には動産類が多数存在した。
 - (4) 北西側付近に屋根付きのタイヤ置き場が設置されており、自動車用のタイヤが多数置かれていた。
 - (5) 敷地内に建築資材等が多数置かれていた。
- 3 本件建物
 - (1) 1階及び2階の南西側が各階約10㎡増築されている。同増築部分は未登記である。
 - (2) 建物内部は所々工事中の部分があり、天井、床及び壁の一部が下地のままとっている。
 - (3) 建物全体に経年相応の劣化が見られる。
 - (4) 1階作業室の北角付近の天井に雨漏りの跡が見られた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (占有者)	1 Aは私の姉であり、他の場所に住んでいます。 2 本件建物は、私と私の子の2人が住居として使用しています。 3 本件建物は、私が生まれた頃から住んでおり、親が亡くなってAと私が本件土地及び建物を相続しました。しかし、令和5年頃に競売で私は所有権を失いました。 4 令和5年11月10日に本件建物をAから無償で借りて住んでいます。姉から借りているので、賃料は支払っていません。 5 令和6年の秋頃から、他の場所に住んでいましたが、今年の12月頃から再び本件建物に住んでいます。 6 本件建物に関し、共有者である有限会社レックとの間で貸借契約を締結したことはありません。 7 オール電化住宅ではありませんが、エコキュートを設置しています。 8 本件建物は西側を増築しています。増築工事は私自身で行っており、現在も一部工事中です。 9 2階中央の洋室の天井に簡易なロフトがあります。 10 12年前に風呂は入れ替えました。 11 1階作業室の北角付近の天井から雨漏りがします。 12 リース物件はありません。
■ 有限会社レック (共有者) [回答書]	1 本件建物にBとその娘が居宅として使用しています。 2 本件土地及び建物について、貸借契約はありません。 3 敷金・保証金の支払いはありません。 4 Bは本件建物に権原なく住んでいる状況です。
■ A法定代理人成年後見人 (回答書)	1 本件建物は空き家です。 2 本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 本件土地建物 (以下「共有物」という。) の共有者間で、共有物についての債権債務はありません。 4 共有物について、共有者間で取り決めた使用方法、使用についての金銭等の授受はありません。 5 共有物の分割方法について、共有者間での取り決めはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

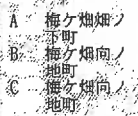
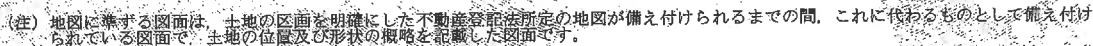
執行官の意見

- 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、ライフラインの契約者は、令和7年11月9日からBであった。
- 3(1) Bは、本件建物について、Bの姉である共有者Aから無償で借り受け、住居として使用していると述べるが、A及びBから使用貸借に関する契約書等の提出はない。
- (2) Bは、本件各物件の元所有者であり、共有持分に基づき本件建物を占有していたが、令和5年11月6日に共有持分権を失った。
- (3) Bの陳述によれば、Bは、令和6年秋頃から令和7年12月頃まで、本件建物以外の他の場所に住んでいた。
- (4) Aの成年後見人は、本件建物は空き家であり誰にも貸していないと述べ、本件建物の共有者有限会社レックは本件建物の貸借契約はなくBが本件建物が無権原で住んでいると述べる。
- (5) 以上を踏まえると、Bの本件建物についての使用借権を認めることはできず、Bは権原無く本件建物を住居として使用し、占有していることが認められる。
- (6) Bの本件建物の占有開始時期をライフラインの契約が開始したとき（令和7年11月9日）と認定する。
- 4 上記関係人の陳述等及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 5月11日 15:00 - 15:20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Bと面談 Bに照会書交付
8年 5月12日	当庁	有限会社レック及びA成年後見人に各照会書送付 ライフライン調査
8年 5月22日 12:40 - 13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、評価人同行、Bと面談
(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 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、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



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。
(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

千葉地方法務局本更津支局

(1/2)

50 5 12

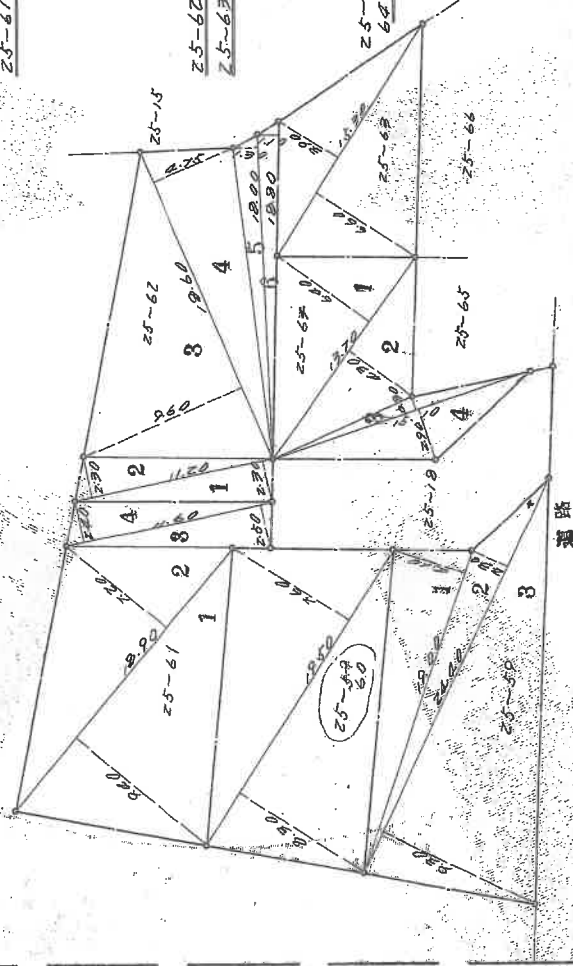
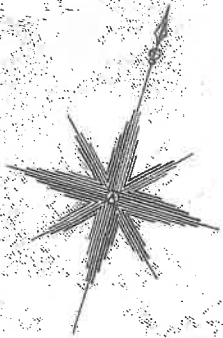
登記年月日：昭和50年5月12日

1020660

番 25-58-25-64 25-18

地 積 測 量 図

土地の所在 京都府右京区嵯峨田町



地番	大畝	小畝	面積	坪数	平方メートル
25-58	1	10.00	4.40	77.9000	77.9000
25-58	2	12.60	2.30	36.1200	36.1200
25-58	3	22.20	9.30	226.9200	226.9200
25-58	4	19.50	7.60	185.2400	185.2400
25-58	5	18.80	9.20	177.6800	177.6800
25-58	6	18.60	7.70	164.5800	164.5800
25-58	7	11.60	2.20	37.8200	37.8200
25-58	8	11.20	2.30	36.1200	36.1200
25-58	9	12.60	9.60	23.5600	23.5600
25-58	10	18.60	4.70	88.3500	88.3500
25-58	11	18.00	1.30	23.4000	23.4000
25-58	12	19.80	1.10	20.6800	20.6800
25-58	13	15.30	6.60	80.3250	80.3250
25-58	14	13.70	6.20	87.6800	87.6800
25-58	15	13.70	4.30	58.9100	58.9100
25-58	16	15.10	0.80	12.0800	12.0800
25-58	17	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	18	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	19	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	20	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	21	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	22	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	23	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	24	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	25	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	26	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	27	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	28	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	29	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	30	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	31	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	32	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	33	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	34	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	35	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	36	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	37	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	38	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	39	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	40	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	41	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	42	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	43	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	44	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	45	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	46	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	47	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	48	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	49	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	50	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	51	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	52	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	53	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	54	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	55	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	56	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	57	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	58	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	59	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	60	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	61	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	62	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	63	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	64	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	65	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	66	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	67	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	68	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	69	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	70	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	71	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	72	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	73	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	74	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	75	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	76	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	77	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	78	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	79	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	80	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	81	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	82	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	83	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	84	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	85	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	86	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	87	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	88	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	89	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	90	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	91	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	92	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	93	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	94	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	95	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	96	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	97	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	98	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	99	15.10	2.90	23.7800	23.7800
25-58	100	15.10	2.90	23.7800	23.7800

作製者 申請人

縮尺 1/500m

これは図面に記録されている測量を証明した書面である。
(京都府地方務局 測量出張所 謹啓)

令和8年3月17日 千葉地方務局 測量出張所

登記官

登記年月日：昭和51年3月24日

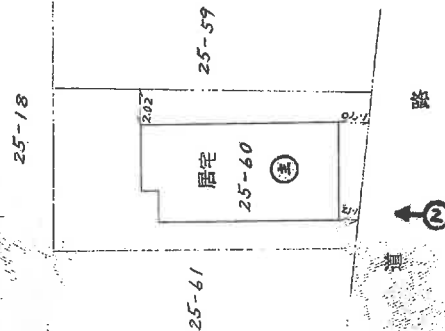
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (京都地方方法務局嵯峨出張所管轄)
 令和8年3月17日 千葉地方方法務局本署支局

登記官

107321

建築物平面図

家屋番号	25-60
建築物の所在	京都市右京区梅ヶ畑向(地町25-60)



道

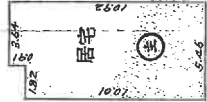


(写真撮影位置方向↑)



2階

$$10.01 \times 4.55 = 45.54 \text{ m}^2$$



1階

$$10.01 \times 5.45 = 54.55 \text{ m}^2$$

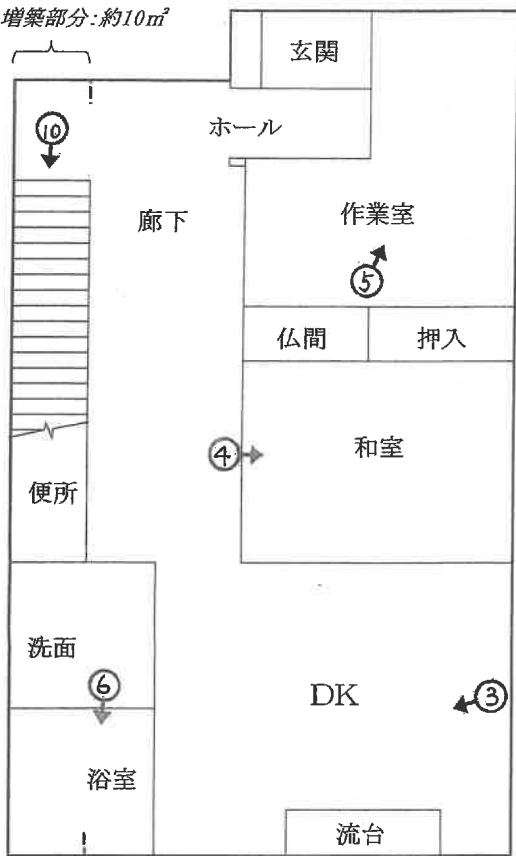
縮尺	1/300	1/300
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

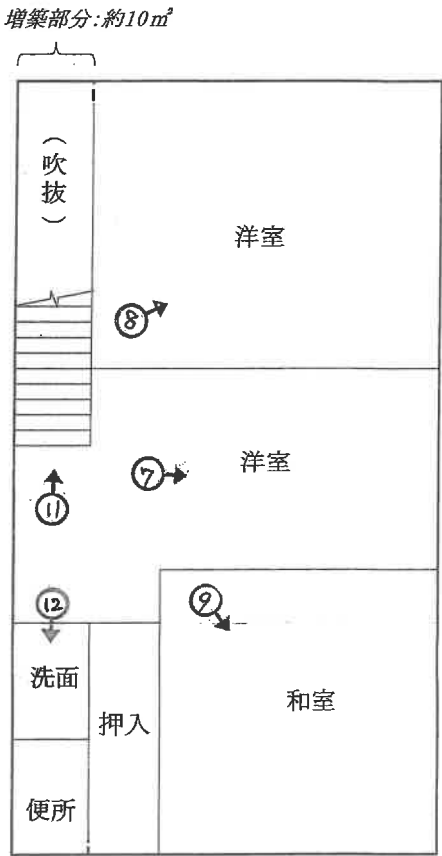
(日 版 規 15)

建物見取図

(写真撮影位置方向↑)



1階



2階



本件建物



1



2



3



4



5



6



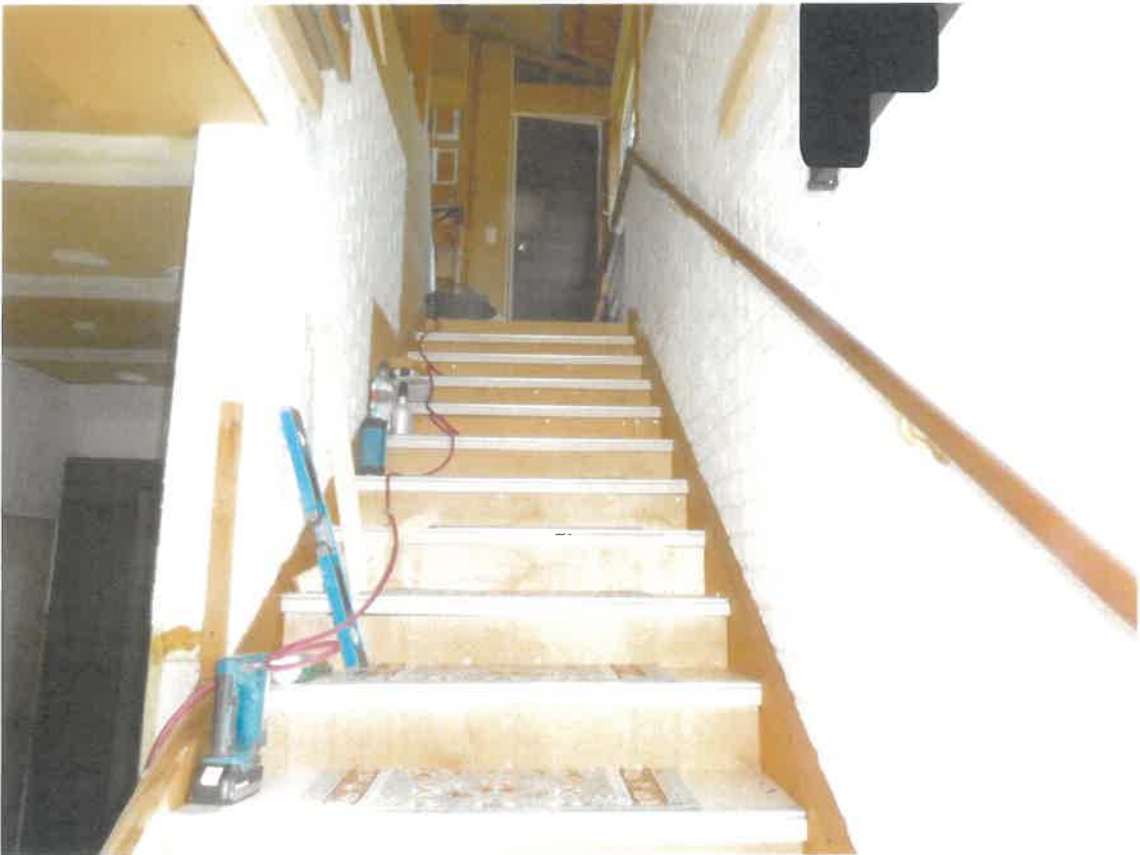
7



8



9



10



11



12

令和 8 年（ケ）第 57 号

令和 8 年 5 月 22 日 現地調査
令和 8 年 5 月 26 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

他田祥司

第1 評価額

一 括 価 格			
金		9,010,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	3,400,000	円
物件2（建物）	金	5,610,000	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 目 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 1階 約 67.96 m ² 2階 約 55.54 m ² 延床面積 約 123.50 m ²
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)

位 置 ・ 交 通	京福電鉄北野線「宇多野」駅の北西方・道路距離約 1.8 km 最寄バス停「高鼻町」の南西方・約 240m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ傾斜地に分譲開発された住宅地域	
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 % なし 10m高度地区 風致地区第3種地域 土砂災害警戒区域(南東端は土砂災害特別警戒区域) 敷地の最低限度100㎡
画 地 条 件	間口 約9 m、奥行 約 18 mの 概長方形地 地積測量図 のとおり	
接面道路の状況	北西側幅員 約 5 mの 私道 に 約0～2.5m高く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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: なし 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	・接面間口の中心部が道路と等高になり、階段部分より家屋へと進入する。 ・接面間口の北側部分は掘り込み車庫が設けられ、上部は建物敷地の地盤となっている。	

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51年3月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 50 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 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： クロス、板等 天 井 ： クロス、板等 床 ： 板、タイル、畳等
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： 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	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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 1階及び2階の南西側が各階約10㎡増築（当該部分は未登記）されている。 家屋の各所において工事中（未完成）の部分が見られる。

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）

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	91,500	0.90	155.02	0.95	12,130,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 右京 (府) -5

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $98,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/106 = 91,500$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/101 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/106$

イ 個別格差 : 方位、高低差等 (0.90)

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	200,000	123.50	0.03	740,000

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 0.03 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	12,130,000	60%	法定地上権	7,280,000

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	12,130,000	-7,280,000		100%	70%	3,400,000
2	740,000	+7,280,000	100%	100%	70%	5,610,000
一 括 価 格 (合計)						9,010,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 地価調査基準地 (右京(府)-5)
- 所 在 : 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町5番15
- 価 格 : 98,000 円/㎡
- 位 置 : 京福電鉄北野 線「宇多野」駅の北西方、道路距離約 1.8 km
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 144 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、下水あり
- 接 面 街 路 : 北東方 6 m 私道
- 用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 40 %、容積率 60 %)
- 地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

- 物件1(土地): 6,423,000 円
- 物件2(建物): 1,918,000 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 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町

地 番 25番60

地 目 宅地

地 積 155.02平方メートル

共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 京都市右京区梅ヶ畑向ノ地町 25番地60

家屋 番号 25番60

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.96平方メートル

2階 45.54平方メートル

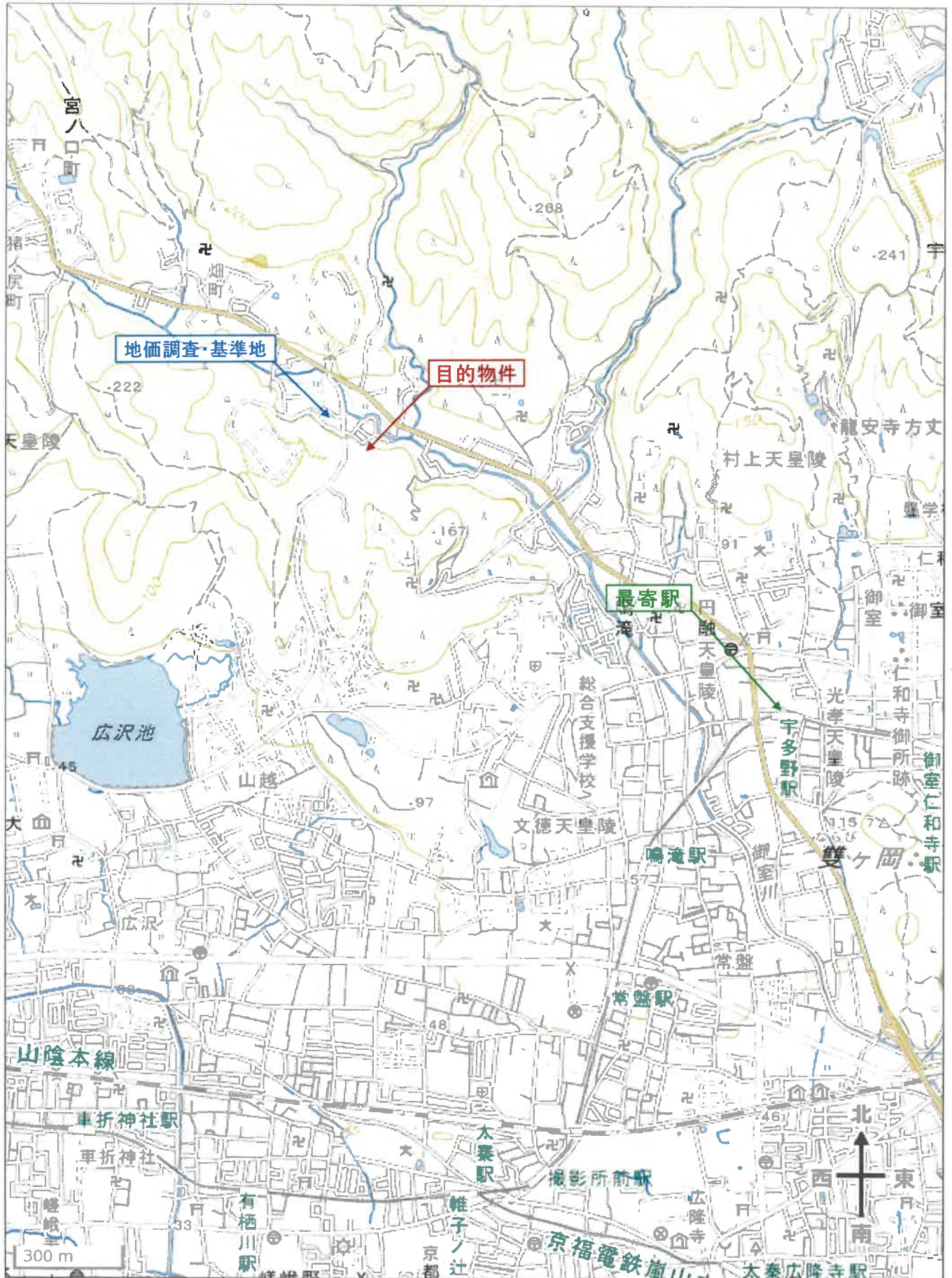
共有者 有限会社レック 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1



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

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