

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 10 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 東 知子

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 4 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 10 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	12,220,000 9,776,000		2,444,000	38,194	8,184
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区鳴滝西嵯峨園町 9 番地 5

家屋 番号 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	6 1 . 6 1 平方メートル
	2 階	6 0 . 7 8 平方メートル



※
の
※

物 件 明 細 書

令和 8年 8月27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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。

本件建物のために、その敷地（地番9番5，地積167.80平方メートル，所有者京都市住宅供給公社）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

《 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 京都市右京区鳴滝西嵯峨園町 9 番地 5

家屋 番号 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	61.61 平方メートル
	2 階	60.78 平方メートル



令和 8 年(ヌ)第 44 号
(物件 1)
令和 8 年 6 月 19 日受理
令和 8 年 8 月 7 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 京都市右京区鳴滝西嵯峨園町 9 番地 5

家屋 番号 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	61.61 平方メートル
	2 階	60.78 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)
建物	物件 1
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 ☐ 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 ☐
その他の事項	1 門扉にあるインターフォン付近に債務者の姓を表示する表札が設置されており、また、Aの姓をアルファベットで表記するシールが貼られている。
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
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

占有者及び占有権原 (物件1関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者 □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(■債務者) ☐ 文書()	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ■所有権	
占有開始時期		令和 8 年 4 月 2 2 日	
最初の契約等	契約日	令和 8 年 4 月 1 6 日	
	期間	令和 8 年 5 月 1 日から ☒ 令和 9 年 4 月 3 0 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 8 年 5 月 1 日から ☒ 令和 9 年 4 月 3 0 日まで 1 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎月 金 5 2, 0 0 0 円 (毎月 5 日限り 翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件1関係）

所	在	京都市右京区鳴滝西嵯峨園町
地	番	9 番 5
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
地	積	1 6 7 . 8 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)
所	有	者
		□建物所有者 ■その他の者（京都市住宅供給公社）
そ の 他 の 事 項		1 東側で京都市住宅供給公社所有の土地及び里道からなる建築基準法上の道路に接している。 2 北西角付近に電線の引込み柱が設置されている。

■関係人(■債務者(建物所有者)等)の陳述／■提示文書(一般定期借地権(賃借権)設定契約書)の要旨

占有権原		☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐			
占有開始時期		平成 9年 3月23日			
最初の契約等	契約日	平成 9年 2月25日			
	期間	平成 9年 3月23日から ☒ 令和30年 3月22日まで 51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			
現在の契約等	期間	平成 9年 3月23日から ☒ 令和30年 3月22日まで 51年間 ☐ 期間の定めなし			
契約等当事者	貸主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ）			
	借主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）			
地代・支払時期等		毎月 金38,400円（毎月10日限り 当月分支払）			
地代前払		☒ ない ☐ ある（金 円 分まで）			
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある（ ☐ 敷金 円 ☒ 保証金10,076,000円）			
特約等					
地代滞納		☒ ない ☐ ある（平成 年 月 日現在 金 円）			
契約解除		☒ ない ☐ ある（ ）			
訴訟提起等		☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局（ ）			
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 ☐ 「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 目的外土地の賃借権は借地借家法第22条に定める一般定期借地権である。
- 2 目的外土地の定期借地権には次のとおりの定めがある（ただし、土地貸主を「甲」とし、借地人を「乙」とする。）。
 - (1) 地代は3年ごとに次の方式により改定するものとする。
 改定地代：（従前の支払地代の月額－従前の地代決定時の公租公課の月額）×変動率＋地代改定時の公租公課の月額
 公租公課とは、土地に係る固定資産税及び都市計画税の月額とする。
 変動率とは、総務省統計局発表の当該都道府県の県庁所在地の消費者物価指数に従い次のとおり計算する。変動率＝地代改定年の指数÷従前地代決定時の指数。
 - (2) 乙は、甲の書面による承諾を得て、第三者に借地権を譲渡することができる。
 ただし、借地権を分割して譲渡すること、建物等の所有権と分離して譲渡すること、保証金返還請求権と分離して譲渡することはできない。
 - (3) 甲は、乙が借地権の譲渡の承諾を求めた場合は、これを拒否すべき特段の合理的事由がある場合を除いて承諾するものとし、承諾料の請求は行わないものとする。
 - (4) 甲は、乙が地代不払い、公庫融資金、保証金ローン等の債務を負担している場合、乙が債務を弁済するまで、借地権譲渡の承諾を拒むことができる。
 - (5) 甲が、借地権譲渡の承諾を与えた場合、乙は、甲に対する保証金返還請求権を借地権譲受人に譲渡し、甲は書面によりこれを承諾するものとする。
 - (6) 乙は、借地契約期間中に建物等を増改築しようとする場合、または建物等が滅失、毀損により新たに建物等を築造（以下「再築」という。）する必要がある場合は、その着工までに甲に対し、その内容を書面（建築基準法第6条の建築確認を要する場合は建築確認の写し添付する。）により通知し、甲の承諾を受けなければならない。
 乙は、建物等の増改築または再築の場合、本契約および建築基準法を遵守しなければならない。
 - (7) 乙は、本件契約が終了した場合は、自己の責任と負担において本契約終了日までに、借地上に存する建物等および建物等に付着する基礎等を撤去し、完全な更地の状態で借地を甲に返還しなければならない。
 - (8) 乙は、本契約の期間が満了する1年前までに、建物等その他乙が借地に附属させた工作物の解体に関する事項（解体着工予定日、工事期間、施工業者名等）および建物等の賃借人の立ち退きに関する事項（賃借人及び同居者の氏名、立退き予定日等）その他借地の返還に必要な事項について甲に対して書面で通知しなければならない。。
 - (9) 乙は、甲に対し、本契約終了時に建物等および乙が借地上に付属させた工作物の買取請求または必要費、有益費その他名目の如何を問わず金銭の請求はできない。
 - (10) 借地の返還が遅延した場合は、乙は甲に対し、1カ月当たりの契約終了時の地代の3倍相当の使用損害金を支払うものとし、甲の損害がこれを越えるときは、乙はその損害について賠償するものとする。
 - (11) 乙は、本契約において甲に負担する地代その他の債務の履行を遅滞したときは、甲に対して年18.25%の率で算出した遅延損害金を支払うものとする。
 - (12) 甲は、借地権の終了に伴い、本契約の規定による契約期間の満了、土地の返還が完了した後に、保証金から乙の甲に対する未払い債務等を差し引いた残額を乙に返還するものとする。

(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
■債務者照会回答要旨	1 本件建物をAに貸しています。 本件建物にAとAの家族が住んでいます。
■債務者	1 本件建物に私も住んでいます。居住者各自が使用する場所は大まかには決まっています。 2 借地契約が終了した後は、引込み柱を含めて、本件建物を全て撤去し、目的外土地を更地で返還するという認識です。 3 本件建物のクロスを張り替えたり、トイレのクッションを交換したりしたくらいで、本件建物の修理や修繕はしていません。 4 本件建物にリース物件等、他人の物は設置していません。
■Aの子照会回答要旨	1 本件建物を債務者から借りています。 2 借りている範囲は1階LDKと2階洋室の一部です。
■京都市住宅共有公社の担当者	1 本件建物と借地権が譲渡された場合、保証金は原状回復費用等の債務を差し引いて、借地権の譲受人に返還することになります。 その場合、本件建物の新しい所有者（借地権の譲受人）には、保証金預かり証書に裏書してもらう必要があります。 2 債務者に公庫融資金、保証金ローン等の債務が残っていると、借地権譲渡の承諾を拒むことができますが、この公庫融資金、保証金ローン等の債務とは本件建物の住宅ローンのことです。

執行官の意見
1 本件建物及び目的外土地の状況は公図、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債務者であった。 3 本件建物は玄関が一つで、LDK、洗面、トイレは一カ所ずつの一軒家であり、また、各居室ごとに生活必需品が揃っている状況も見受けられないことから、債務者が本件建物に居住しているなら、Aに独立の占有は認められない可能性も考えられるが、居住用建物賃貸借契約書が存在することや賃料の支払いも認められることから、Aは賃借権に基づき、本件建物を占有していると認定した。 4 Aの子は、Aは本件建物の1階LDKと2階洋室の一部を借りていると回答しているが、上記のとおり、本件建物は一軒家であり、各居室の外観などからも本件建物の一部の占有を認定することはできないので、債務者及びAが本件建物を居宅として使用し、共同で占有していると認定した。 5 ライフライン調査の結果、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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

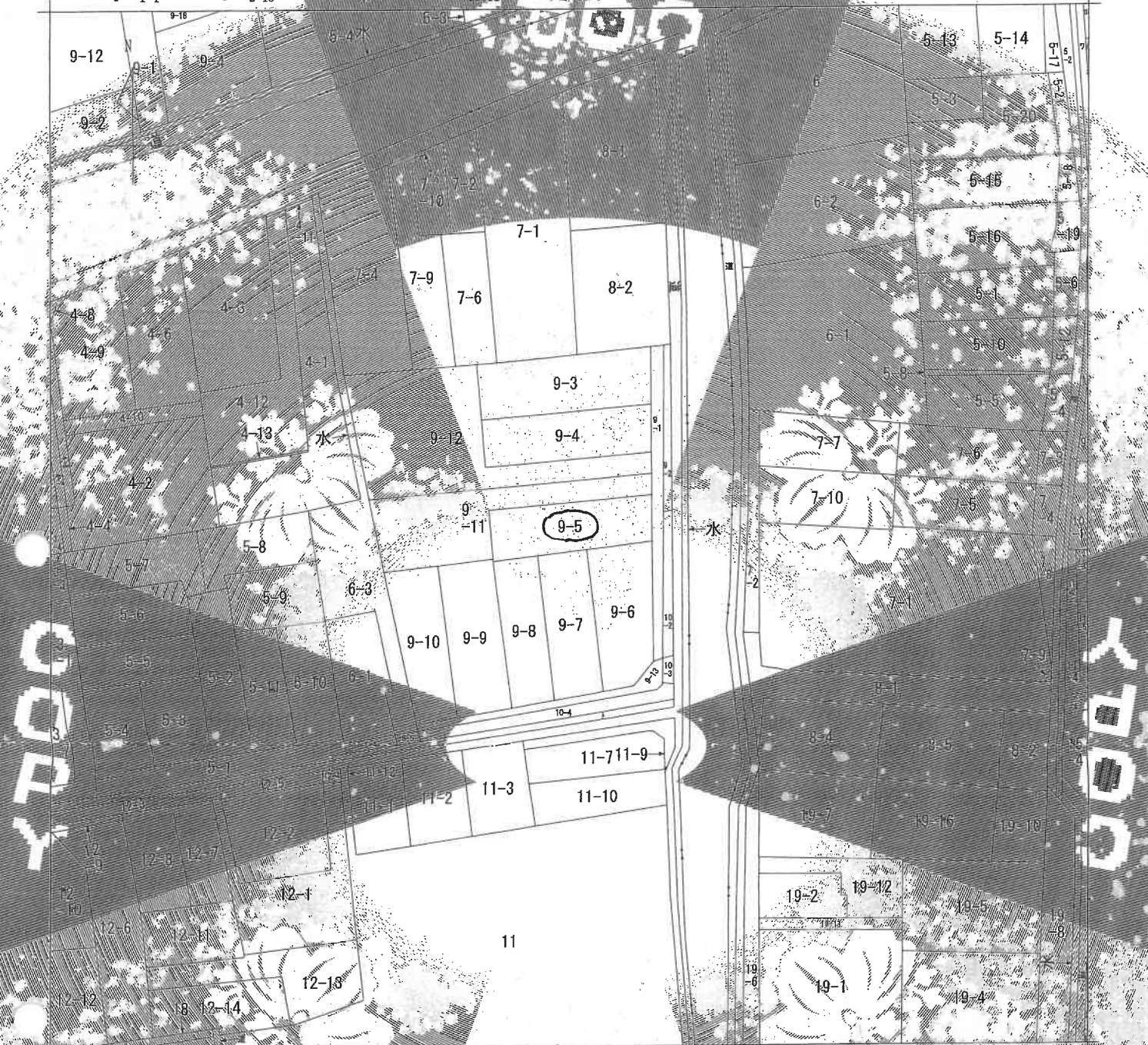
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 6月24日 14:55-15:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Aの子と面談 居住者宛照会書交付
8年 6月24日 : - :	当庁	京都市住宅供給公社宛照会書送付
8年 6月25日 : - :	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 7月 6日 15:40-15:45	右京区役所	住民票写し交付申請
8年 7月15日 10:00-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
8年 7月15日 14:45-14:50	当庁	京都市住宅供給公社の担当者から電話聴取
8年 7月15日 14:55-15:00	当庁	債務者から電話聴取

(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。
- ☐ 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、この図面や、土地の位置及び形状の簡略な図面を記載した図面です。

地番区図
西尾崎園町
地図
西尾崎園町
地図
西尾崎園町
地図

西尾崎園町

請求部分	所在	京都市右京区鳴滝西尾崎園町			地番	9番5		
縮尺	縮尺不明	積算 区分	座標 番号 又は 記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	備付 年月日 (原図)			備考 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。

(京都地方税務局嵯峨園出張所管轄)

令和8年2月25日

東京法務局港出張所

登記官

地図整理番号：M55927

1006826

令和8年5月15日

東京法務局港出張所

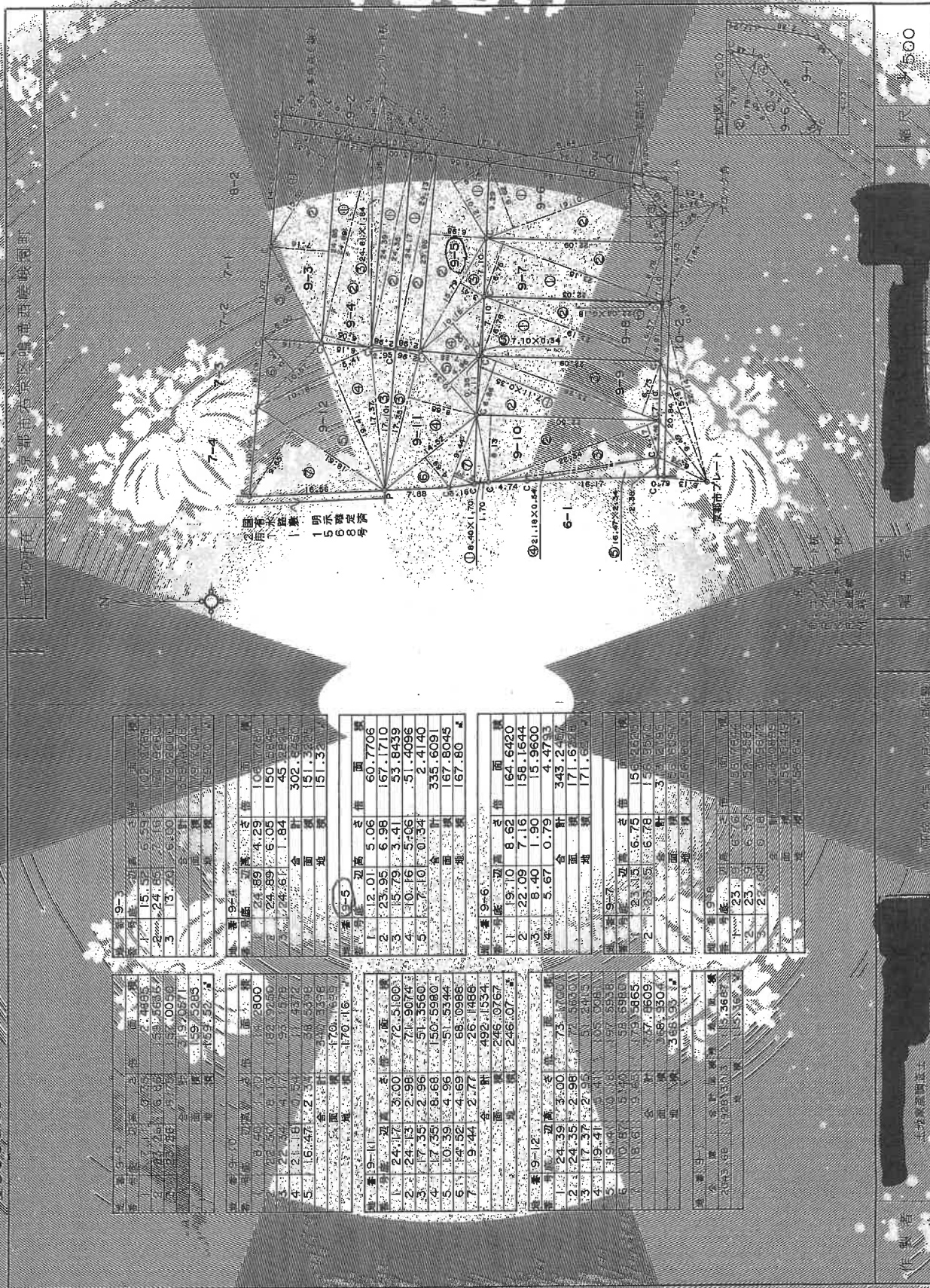
十、五、四、三、二、一

1992年12月

10

005
F

地圖整理番号: M57195



登記年月日：平成9年2月22日

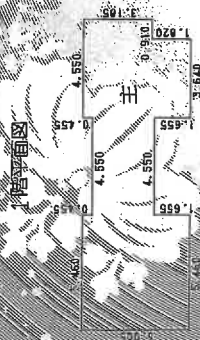
これは図面に記載されたものとは合致しないものがある
(京都地方法務局 提出書類)
令和8年2月25日 東京法務局 提出書類

各階平面図

家屋番号：9番9

建物図面

建物所在地：東京都中央区銀座四丁目5番地5



面積表

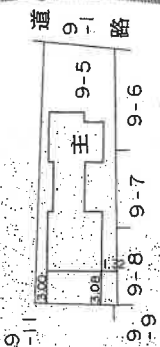
5.005 x 5.450	=	27.327300
2.995 x 4.550	=	13.72250
5.005 x 3.640	=	18.218200
3.185 x 0.910	=	2.898350
合計		61.616100
外面積		61.61m ²

2階平面図



面積表

2.225 x 0.910	=	2.027550
5.005 x 4.550	=	22.77250
2.995 x 1.550	=	4.642250
5.005 x 1.550	=	7.757750
合計		27.199950
外面積		27.20m ²



(写真撮影位置方向)

作成者

北野四郎士

作成日

平成9年2月22日(金)

縮尺 1/250

原図

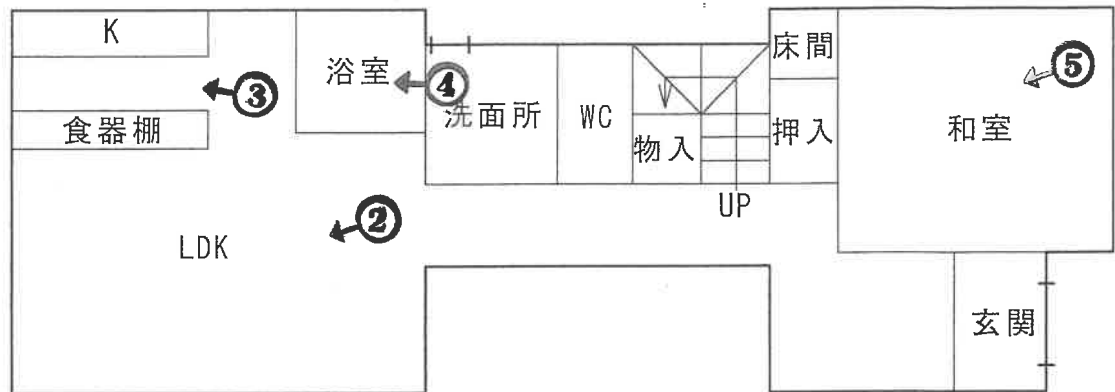
縮尺

1/500

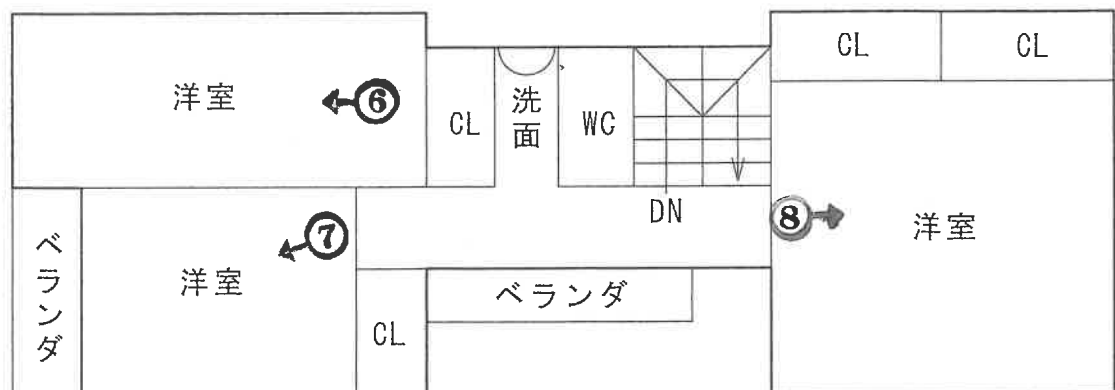
(♂ 写真撮影位置方向)



1階



2階



本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8

令和 8 年 （ 又 ） 第 44 号
物件1

令 和 8 年 7 月 15 日 現 地 調 査

令 和 8 年 8 月 10 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<借地権付建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

評 価 額
金12,220,000円

- 1 評価額は借地権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 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(建物)は、次の目的外土地を敷地としている。 所 在 京都市右京区鳴滝西嵯峨園町 地 番 9番5 地 目 宅地 地 積 167.80㎡ 所有者 京都市住宅供給公社 ・上記目的外土地には、次のとおり賃借権が登記されている。 原 因 平成9年2月25日設定 目 的 建物所有 借 賃 1月3万6,000円 …現在は月額38,400円に改定済み。 支 払 期 毎月10日までに当月分支払 存続期間 平成9年3月23日から51年 特 約 借地借家法第22条の特約 賃借権者 (物件1の所有者) ・本件賃借権に係る「鳴滝京邸一般定期借地権(賃借権)設定契約書」の概要は、次のとおりである。 種 類 借地借家法第22条に定める一般定期借地権 存続期間 1997年(平成9年)3月23日から2048年(令和30年)3月22日まで 保 証 金 10,076,000円 …借地権者負担により更地とした後に無利息返還。 地 代 月額36,000円 …現在は月額38,400円に改定済み。		

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 (目的外土地)

位 置 ・ 交 通	京福北野線 「鳴滝」駅の 西 方・道路距離約 200 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	京都市住宅供給公社が分譲した定期借地権付戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 本件及び周辺一帯は、分譲地として一体的仕様の門扉を備えており、一団のコミュニティ的な住環境を形成している。	
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 北部地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「草木町遺跡」
画 地 条 件	間口 約6.5 m、奥行 約23.9 mの 概ね整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.0 mの 市有道 に 概ね等高 に接する。 (建築基準法 42条 1項 3号かつ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: 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	・上記接面道路は、市道認定のない京都市住宅供給公社名義の土地及び里道であることに付き、便宜上「市有道」と表示した。 同道路は、建築基準法上の扱いについて、42条1項3号かつ42条1項5項(位置指定道路、H8.9.5、第4483号)と示されている。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

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9年2月21日 新築 経過年数： 約 29 年 経済的残存耐用年数： 約 21 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
保守管理の状況	普通
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、京都市住宅供給公社による建築通知（H8.9.5、第H08適建京市000069号）及び完了検査（H9.2.21、第H08済建京市000144号）を得て建築されている。 ・その他、2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（目的外土地）

目的外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
目的 外	173,000	1.02	167.80	0.90	26,650,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -14

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/㎡)
 $173,000 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/99 = 173,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/99$

イ 個 別 格 差 : 方位 (1.02)

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1）

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
1	230,000	122.39	0.31	8,730,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 21 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}

× (1 - 観察減価 0.30) ÷ 0.31

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施し、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件建物は賃貸に供されているが、買受人の引き受け対象となるものではなく、一般定期借地権付戸建住宅であるので、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
目的 外	26,650,000	40%	一般定期借地権	10,660,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等は一般定期借地権であり、その割合を40%と査定した。
 なお、上記割合は、地代水準・残期間・期間満了時の更地化費用及び返還保証金等を考慮して判定したものである。

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	8,730,000	+10,660,000	100%	90%	70%	12,220,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。
 エ 市場性修正： 残21年の一般定期借地権付住宅に付き市場性減価を考慮した。
 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 (京都右京-14)

所 在 : 京都市右京区鳴滝春木町5番2

価 格 : 173,000円/㎡

位 置 : 京福北野線 「鳴滝」駅の北西方, 道路距離約 180 m

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 354㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 西 5.0 m 市道

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 : 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 8 年度)

物 件 1 : 2,728,200 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 京都市右京区鳴滝西嵯峨園町 9 番地 5

家屋 番号 9 番 5

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積	1 階	61.61 平方メートル
	2 階	60.78 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