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。

令和　８年（ケ）第　　１１９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　雨　森　慎　一

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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　８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１１月１８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）
1～3	46,630,000 37,304,000	一括	9,326,000	325,137	88,884
1	5,130,000				
2	7,680,000				
3	33,820,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．０１平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９９．１４平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町　３６２番地、３６１番地

　　家屋　番号　　３６２番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２９．１９平方メートル
　　２階　１２５．１４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　事務所・作業所・居宅

　　共有者　A　持分４分の３
　　共有者　B　持分４分の１

令和　8年（ケ）第　　119号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　7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１～３】
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】
株式会社魚神が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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。

令和　8年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．０１平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９９．１４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町　３６２番地、３６１番地

　　家屋　番号　　３６２番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２９．１９平方メートル
　　２階　１２５．１４平方メートル

（現況）

　　種　　類　　事務所・作業所・居宅

　　共有者　Ａ　持分４分の３
　　共有者　Ｂ　持分４分の１

令和　８年(ケ)第１１９号
（物件１～３）
令和　８年　７月　９日受理
令和　８年　８月１７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

令和　8年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．０１平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９９．１４平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町　３６２番地、３６１番地

　　家屋　番号　　３６２番

　　種　　類　　店舗・居宅

　　構　　造　　木造瓦ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２９．１９平方メートル
　　２階　１２５．１４平方メートル

　　共有者　A　持分４分の３
　　共有者　B　持分４分の１

（土地・建物用）

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、２）　□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が異なる（□主である建物　□附属建物） ■種　類：事務所・作業所・居宅 □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　事務所・作業所・居宅（空家）　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 □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

占有者及び占有権原（物件１、２関係）

占有範囲		■全部 □	■全部 □
占有者		□債務者 ■A	□債務者 ■B
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫	■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（□ ） □文書（□ ）	□陳述（□ ） □文書（□ ）
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■所有権	□賃借 ■使用借 □転借 □
占有開始時期		年 月 日	不明
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日 □ 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	□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	□所有者 □その他（ ）	■所有者 □その他（ ）
	借主	□占有者 □その他（ ）	■占有者 □その他（ ）
賃料・支払時期		毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円	□ない □ある ┌□敷金 □保証金 └金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□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	■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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社魚神
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所・作業所 □店舗 □倉庫 □

□関係人（□　　） □提示文書（　　）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権
占有開始時期		■平成２９年頃
最初の契約等	契約日	年　月　日
	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
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者Ａ及び共有者Ｂ □その他の者（　　）
	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		

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　物件２土地上のシャッターゲート付近に株式会社魚神（うおかん、以下「本件会社」という。）の表札が存在する。

2　物件１土地及び物件２土地

⑴　物件１土地及び物件２土地（両土地を以下「本件土地」という。）は一体として、物件３建物（以下「本件建物」という。）の敷地として利用されている。

なお、物件１土地及び物件２土地間の境界は判然としない。

⑵　本件土地は、北側で建築基準法上の道路（市道）に等高に接している。

⑶　本件土地の北側は、アスファルト敷きのガレージであり、接道付近にシャッターゲート（電動シャッター）と通用門が設置されている。なお、電動シャッターが使用できるかは不明である。

⑷　上記⑶のガレージ内に冷蔵庫や業務用の流し台などが残置されている。

3　本件建物

⑴　本件建物は、１階を事務所・作業所、２階を居宅とした建物であり、それぞれ玄関（エントランス）が存在するが、１階の事務所・作業所と２階の居宅は建物内部で行き来できる通路が存在する。

⑵　本件建物のライフラインは停止しており、本件会社が操業している様子はなく、建物共有者が住居として使用している様子はなく、空家状態であると思われた。

⑶　１階の事務所部分には、事務機器や事務書類等が存在し、１階の作業所部分には業務用冷蔵庫（ホシザキ製２台、三菱電機製２台）、業務用水槽、什器等が存在し、動産類が多数残置されている。

２階の居宅部分には、冷蔵庫等の家電製品、ソファ等の家具類、衣類等の動産類が多数残置されている。

⑷　ＤＫに床暖房が設置されている。

⑸　浴室等の設備について、使用可能かどうかは不明である。

⑹　航空写真によれば、本件建物の南側の屋根に太陽光発電パネルが設置されている可能性があるが、目視では確認できなかった。

⑺　２階の居宅内で猫が飼育されていた形跡があり、北側から２番目の洋室の壁のクロスが剥がれている部分が見られた。

⑻　２階の北側から３番目の洋室は、ロフトが存在する。

⑼　屋上スペースが存在する。屋上へは２階の階段から進入することができる。

注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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、換地図、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　本件建物は、A（持分４分の３）及びB（持分４分の１）の共有である。
3　ライフライン調査の結果、契約者はA名義であり、令和７年８月８日に閉栓されていた。
4　本件建物に居住者宛照会書を投函し、A及びB宛に照会書を送付したが、いずれも回答はなかった。
5　本件会社の本件建物の占有権原等について
⑴　物件２土地上のシャッターゲート付近に本件会社の表札が存在する。
⑵　登記記録上、本件会社の代表者はAであった。
⑶　従業員等の姿はなく、ライフラインは停止していたため、操業していないものと思われた。
⑷　本件会社が本件建物を使用することについて、建物共有者の合意の有無については不明であるが、Aは本件会社の代表者であり、使用についての特段の合意はなかったものと思われる。
⑸　本件会社の占有開始時期は、本店所在地を本件建物所在地に移転した平成２９年頃と認定した。
⑹　よって、本件会社の本件建物の占有権原は使用借権であると認定した。
6　Bの本件土地の占有権原について
⑴　Bが本件土地を使用することについて、A及びBは家族であると思われ、使用について特段の合意はなかったものと思われる。
⑵　よって、Bの本件土地の占有権原は使用借権であると認定した。
7　A及びBの本件建物の使用について
A及びBが本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明であるが、建物共有者であるA及びBは家族であると思われ、本件建物の使用についての特段の合意はないものと思われる。
8　本件建物は、建物内にA、B及び本件会社以外の第三者の占有を示す物がなく、本件会社が使用借権に基づき、建物共有者が共有持分権に基づき、事務所・作業所・居宅（空家）として、共同して使用し、占有していることが認められる。
9　よって、ライフライン調査及び立入調査の結果等から、２ページないし４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 7月10日	当庁	ライフライン調査、A及びB宛照会書送付
8年 7月10日 9:35 - 10:00	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7月30日 10:00 - 10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行
8年 8月 7日 15:10 - 15:30	京都地方法務局	本件会社の履歴事項証明書取得

（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。

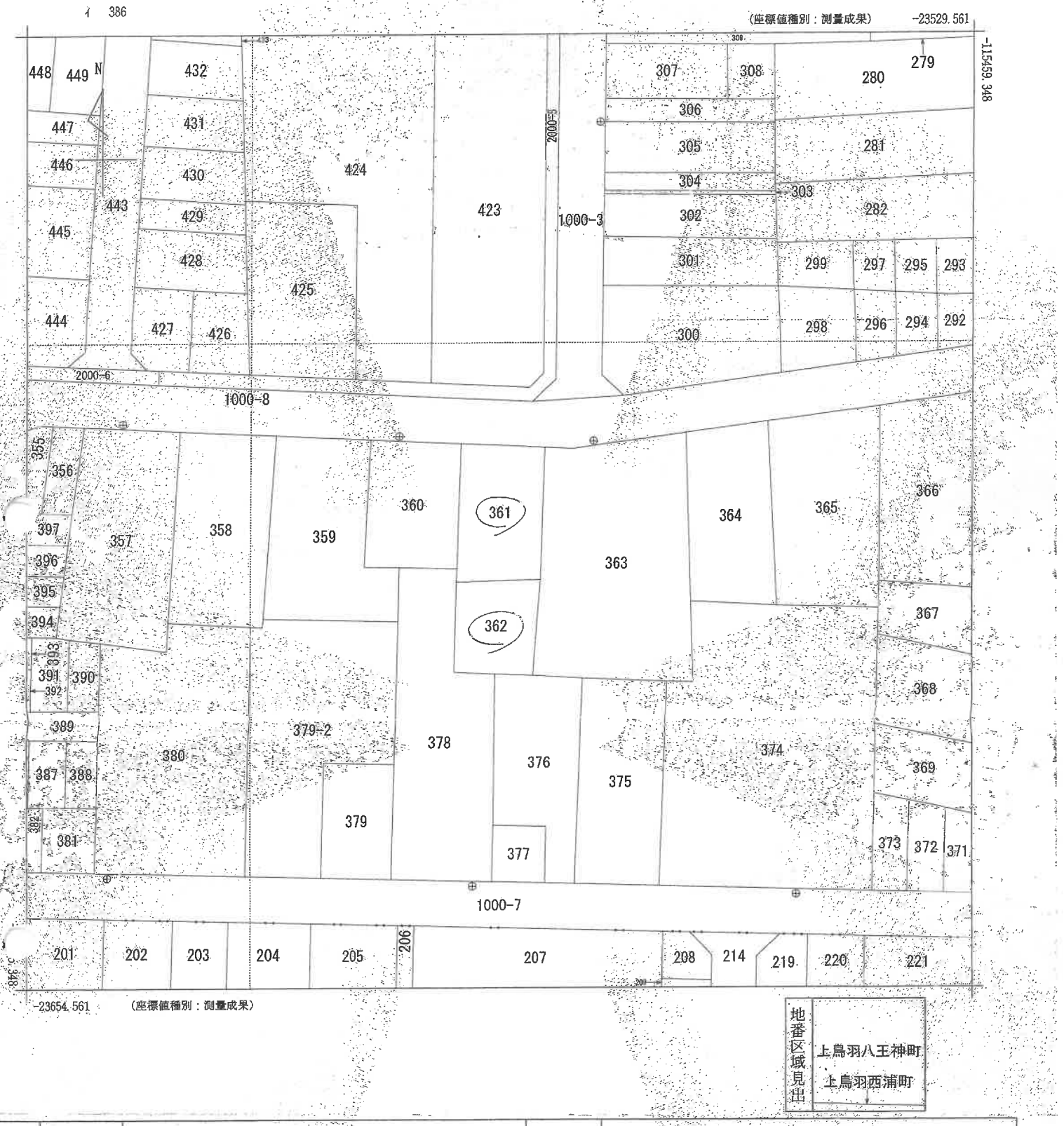
■ 令和　8年　7月３０日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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

A４判に縮小



請求部分	所在	京都市南区上鳥羽八王神町				地番	361番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅵ	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	令和4年8月4日			備付年月日(原図)	令和4年8月22日	補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月13日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

請求番号：6-1
(1/1)

8ページ

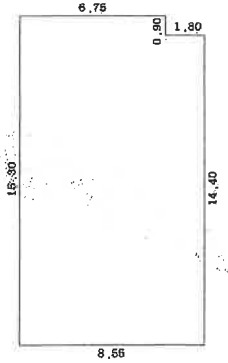
次頁に図面に関する変更内容を示す。

建物図面
各階平面図

家屋番号	５２番３
建物の所在	京都市南区上鳥羽八王神町５２番地３、５２番地２ （仮換地街区番号及び符号　第８１街区八王－５２－３、八王－５２－２）

各階平面図

１階平面図

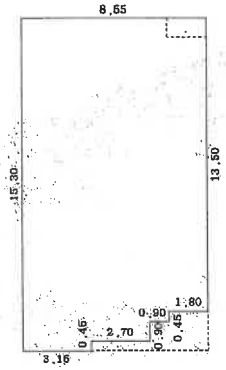


求積表

6.75 ×	0.90	＝	6.0750
8.55 ×	14.40	＝	123.1200
		計	129.1950

床面積　129.19 ㎡

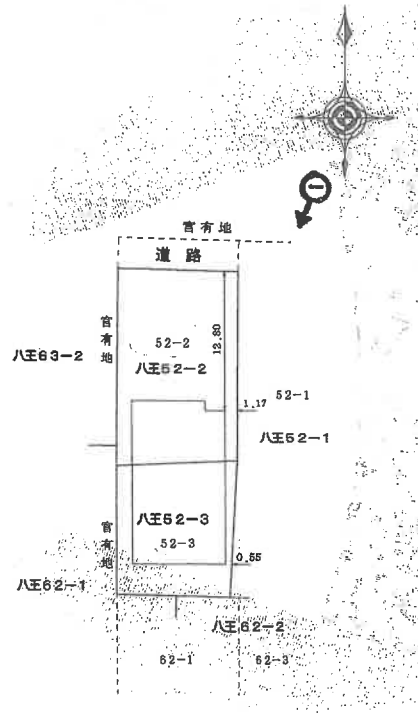
２階平面図



求積表

8.55 ×	13.50	＝	115.4250
6.75 ×	0.45	＝	3.0375
5.85 ×	0.90	＝	5.2650
3.15 ×	0.45	＝	1.4175
		計	125.1450

床面積　125.14 ㎡



（写真撮影位置方向）

A４判に縮小

作成者	[redacted]（平成２８年１１月１３日作成）	縮尺	1／250
申請人	[redacted]	縮尺	1／500

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６年11月13日　京都地方法務局伏見出張所　登記官　[redacted]

（10ページ（9ページは欠番））

(1)　令和4年8月22日
所在　京都市南区上鳥羽八王神町３６２番地、３６１番地
家屋番号　３６２番　に変更

A４判に縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

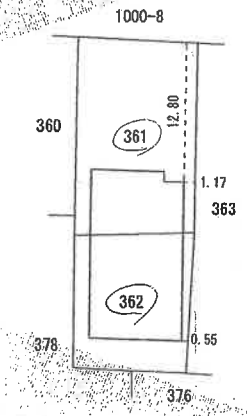
登記年月日： 令和4年8月22日

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6年11月13日
京都地方法務局伏見出張所
登記官

各階平面図

家屋番号	362番
建物の所在	京都市南区上鳥羽八王神町362番地、361番地

建物図面

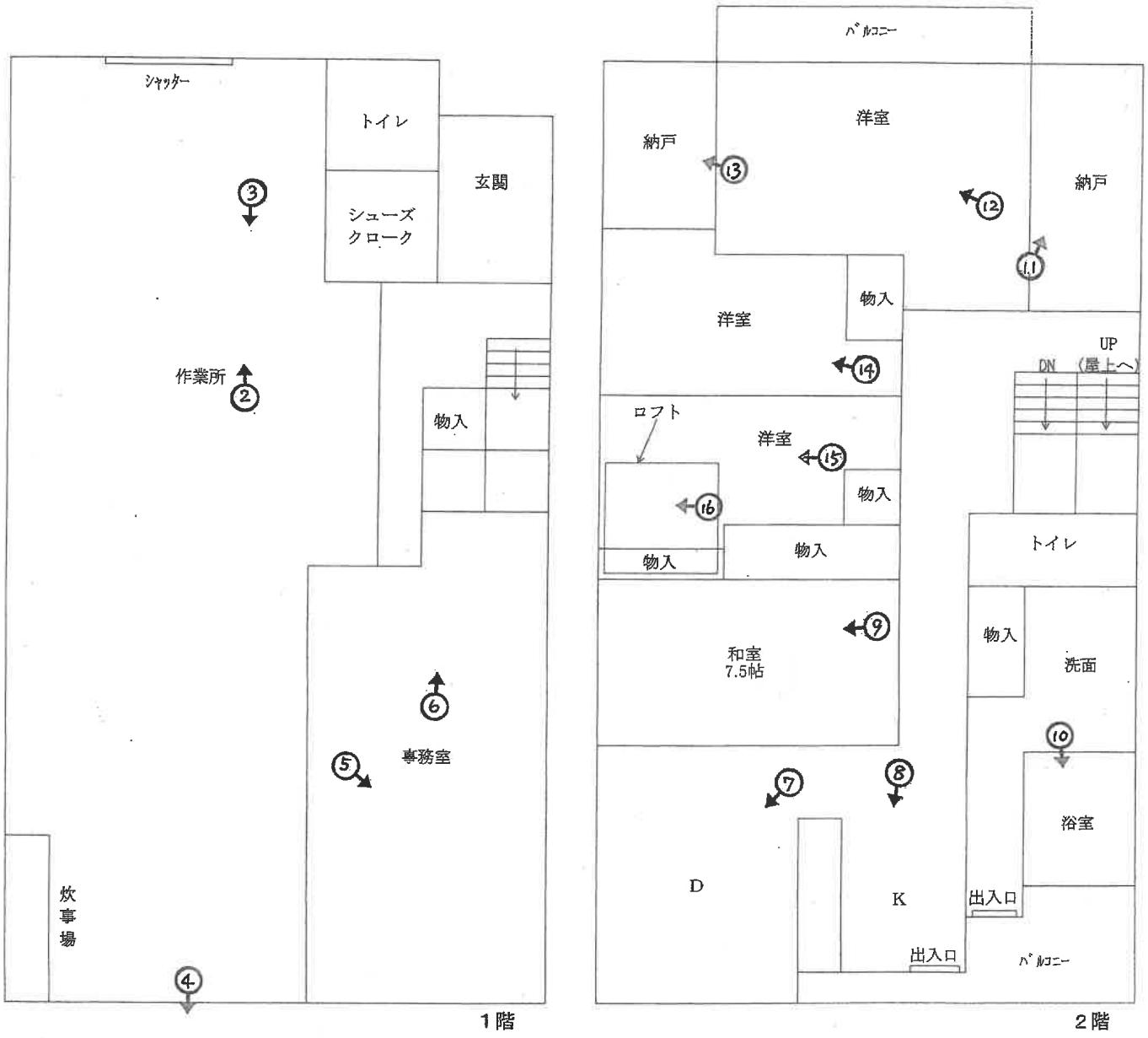


作成者	縮尺	嘱託者	縮尺
4年 8月 19日作成)			1/500

A4判に縮小

請求番号：6-2

建物見取図　（写真撮影位置方向）



1



2





3



4

5



6



7



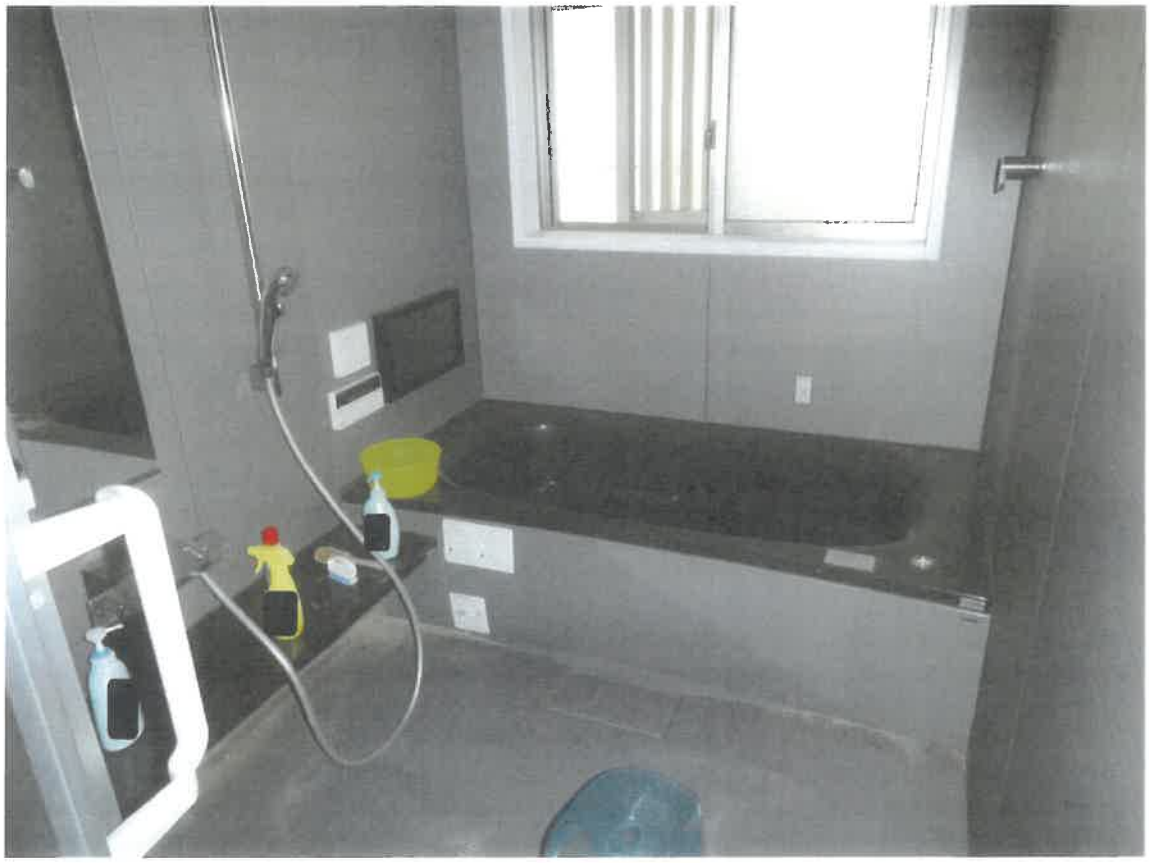
8



9



10





11



12

13

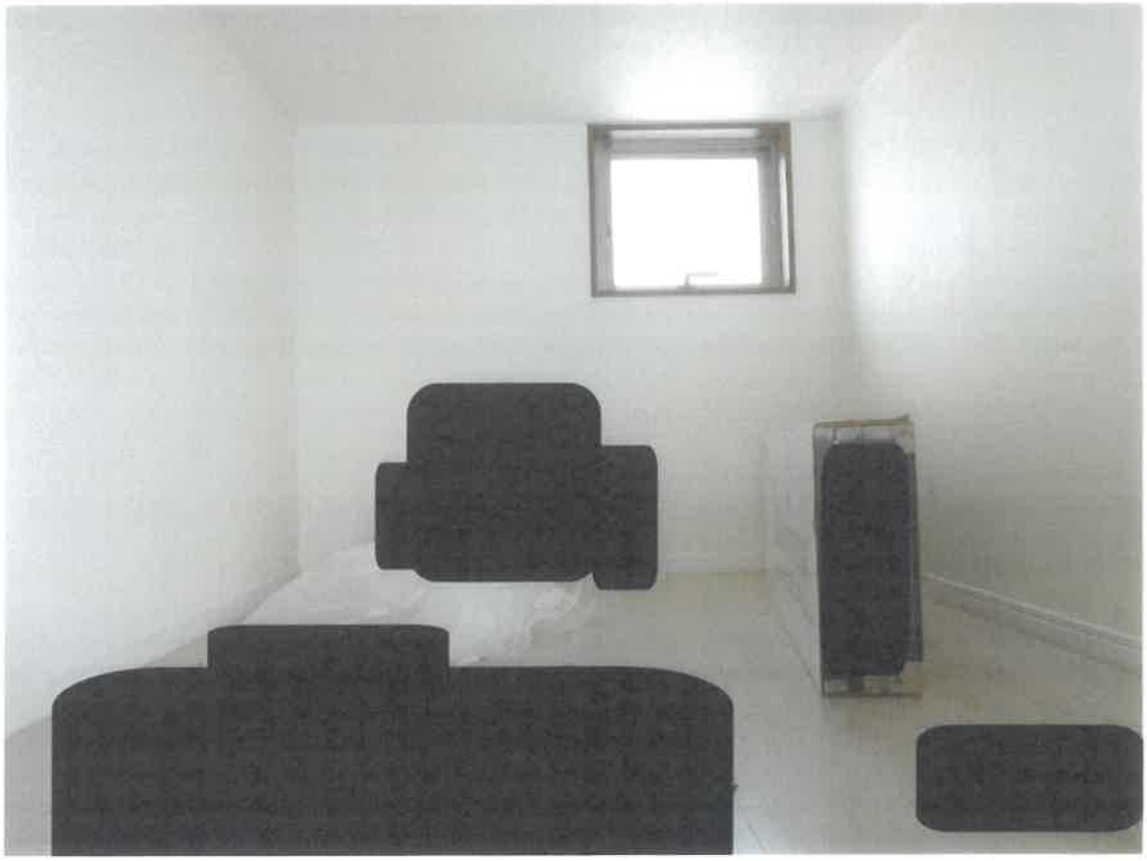


14



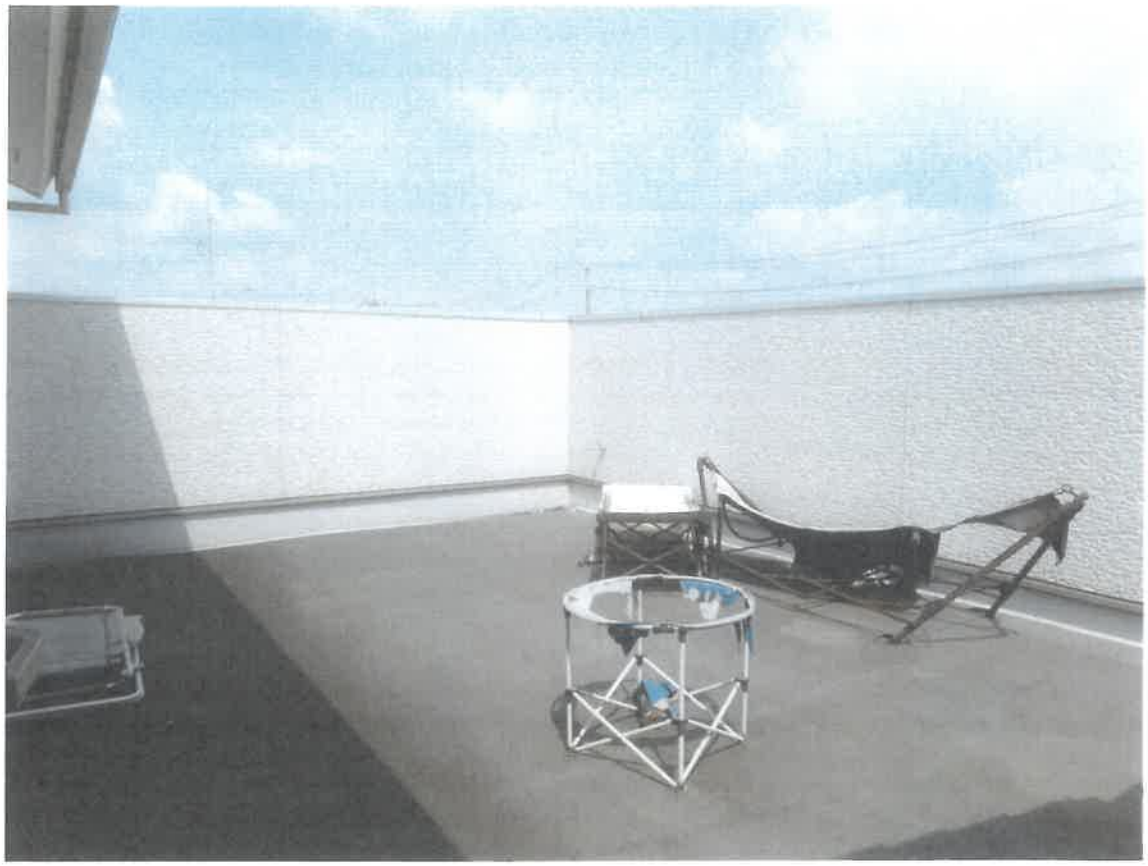


15



16

ロフトの内部



17
屋上

令和　8　年　（ケ）第　　119　号
令　和　8　年　7　月　30　日　現地調査
令　和　8　年　8　月　12　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

水野　正也

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　46,630,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　5,130,000　　円	
物件２（土地）	金　　7,680,000　　円	
物件３（建物）	金　　33,820,000　　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、２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。

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 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	事務所・作業所・居宅
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、2 ）

位置・交通	近鉄京都線「　上鳥羽口　」駅の　南西方　・　道路距離約　1.6　km （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅の中に農地等が混在する住宅地域	
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2種住居地域 60 % 200 % なし 20m　第2種高度地区 町並み型　建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口　約11.1　m、奥行約　30　mの　概長方形地	
接面道路の状況	北側幅員約　6 mの　市道　に　等高　に接する。 （建築基準法第　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、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、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	特になし	

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）:　平成28年11月13日　新築 経　過　年　数　:　約 10 年 経済的残存耐用年数　:　約 20 年
仕　　様	構　造　：木造2階建 屋　根　：瓦葺 外　壁　：サイディング等 内　壁　：クロス等 天　井　：クロス等 床　：フローリング、コンクリート等 設　備　：電気、ガス、給排水設備 そ の 他　：床暖房　　ロフト
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:　事務所・作業所・居宅 間 取 り:　（付属資料「建物見取図」参照）
品　　等	普通
保守管理の状態	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	建築確認及び完了検査あり

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、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	145,000	1.00	133.01	0.95	18,320,000
2	145,000	1.00	199.14	0.95	27,430,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都南　-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/㎡)
141,000	×	103/100	×	100/100	×	100/100	=	145,000

◇ 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 : なし (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
100/100	×	100/100	×	100/100	×	100/100	=	100/100

イ個 別 格 差 : なし (1.00)

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	200,000	254.33	0.41	20,860,000
計				20,860,000

ウ　現価率

経済的全耐用年数　30　年、経過年数　10　年、経済的残存耐用年数　20 年、残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と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　0.40)

＝　0.41

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	18,320,000	60%	法定地上権	10,990,000
2	27,430,000	60%	法定地上権	16,460,000

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	18,320,000	−10,990,000		100%	70%	5,130,000
2	27,430,000	−16,460,000		100%	70%	7,680,000
3	20,860,000	＋27,450,000	100%	100%	70%	33,820,000
一括価格(合計)						46,630,000

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　地価公示標準地　（　京都南-7　）

所　　在：　京都市南区上鳥羽八王神町364番

価　　格：　141,000　円/㎡

位　　置：　近鉄京都線「上鳥羽口」駅の　南西　方、道路距離約　1.6 km

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　263　㎡

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2種住居地域　（建蔽率　60 %、容積率 200 %）

地域の概要：　中規模一般住宅の中に農地等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1（土地）：　11,008,500　円

物件2（土地）：　16,481,800　円

物件3（建物）：　16,819,900　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

令和　8年（ケ）第　　１１９号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１３３．０１平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町

　　地　　番　　３６１番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９９．１４平方メートル

　　所有者　A

３　所　　在　　京都市南区上鳥羽八王神町　３６２番地、３６１番地

　　家屋　番号　　３６２番

　　種　　類　　店舗・居宅

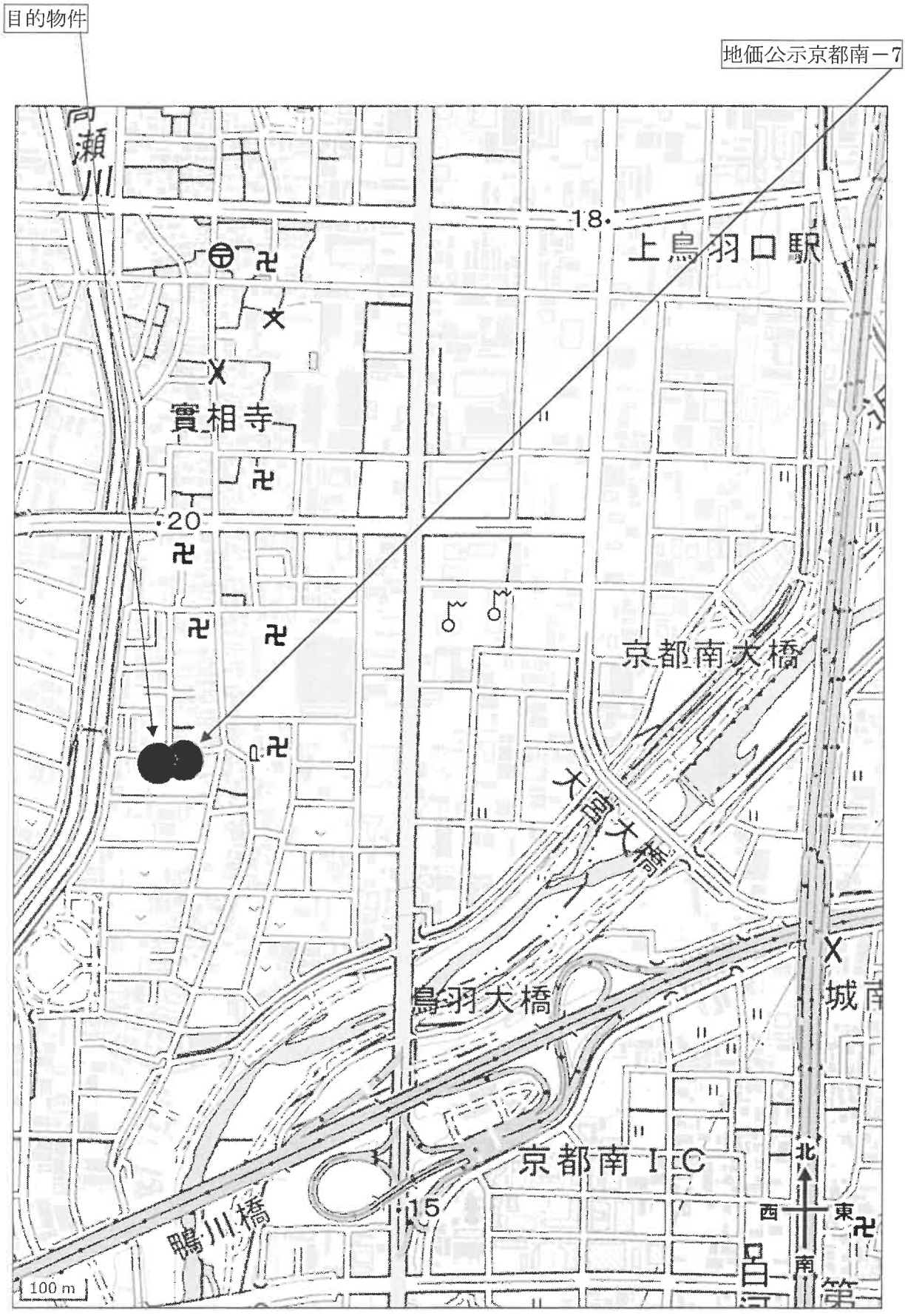
　　構　　造　　木造瓦ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１２９．１９平方メートル
　　２階　１２５．１４平方メートル

　　共有者　A　持分４分の３
　　共有者　B　持分４分の１

第１図　目的物件の位置図

方位：↑北



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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用