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　　９１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　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, 2	7, 610, 000 6, 088, 000	一括	1, 522, 000	61, 694	17, 114
1	2, 740, 000				
2	4, 870, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町

地　　番　　２２番５７

地　　目　　宅地

地　　積　　７５．０６平方メートル

共有者　株式会社京都建物　持分４分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分４分の１

2　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町　２２番地５７

家屋　番号　　２２番５７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　５４．８１平方メートル
２階　　５２．２４平方メートル
３階　　４７．７９平方メートル

(現況)

種　　類　　居宅・店舗

共有者　株式会社京都建物　持分１０分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分１０分の７

令和　8年（ケ）第　　91号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9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】
１階につきＤが居宅・店舗として、２階及び３階につきＥが居宅として占有している。同人らは賃借権を主張している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号２】
占有者Ｅが２階等の修繕費等を支出した旨主張している。

《　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。

令和　8年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町

地　　番　　２２番５７

地　　目　　宅地

地　　積　　７５．０６平方メートル

共有者　株式会社京都建物　持分４分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分４分の１

2　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町　２２番地５７

家屋　番号　　２２番５７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　５４．８１平方メートル
２階　　５２．２４平方メートル
３階　　４７．７９平方メートル

（現況）

種　　類　　居宅・店舗

共有者　株式会社京都建物　持分１０分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分１０分の７

令和　８年(ケ)第　　９１号
（物件１、２　　）
令和　８年　５月２８日受理
令和　８年　７月２４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

令和　8年（ケ）第　　91号

物　件　目　録

1　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町

地　　番　　２２番５７

地　　目　　宅地

地　　積　　７５．０６平方メートル

共有者　株式会社京都建物　持分４分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分４分の１

2　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町　２２番地５７

家屋　番号　　２２番５７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺３階建

床　面　積　　１階　　５４．８１平方メートル
２階　　５２．２４平方メートル
３階　　４７．７９平方メートル

共有者　株式会社京都建物　持分１０分の３
共有者　有限会社インパルジョン　持分１０分の７

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が異なる ■種　類：居宅、店舗 □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・店舗　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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲		□全部 ■１階	□全部 ■２階及び３階
占有者		□債務者 ■D	□債務者 ■E
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（■A（貸主有限会社インパルジョン代表者） D代理人弁護士） ■文書（■店舗賃貸借契約書写し）	■陳述（■A（貸主有限会社インパルジョン代表者） E） ■文書（■普通住宅賃貸借契約書写し等）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	■賃借 □使用借 □転借 □
占有開始時期		令和 3年 6月 1日	平成２９年 7月 1日
最初の契約等	契約日	令和 3年 5月２５日	平成２９年 6月２６日
	期間	令和 3年 6月 1日から ■令和 4年 5月３１日まで 1年間 □期間の定めなし	平成２９年 7月 1日から ■平成３１年 6月３０日まで 2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	令和 7年 6月 1日から ■令和 9年 5月３１日まで 2年間 □期間の定めなし	令和 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		毎月 金１万円 （毎月末日限り、翌月分払） □前払（ ） □相殺（ ）	毎月 金５万円 （毎月末日限り、翌月分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		□ない ■ある ┌□敷金 ■保証金 └金１５０万円	□ない ■ある ┌□敷金 ■保証金 └金２００万円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		最初の賃借人はDの父親であるCであり、令和５年４月２５日にDを賃借人とする契約書が作成されている。 契約書の賃料は月額５万円である。	最初の賃貸人は株式会社日動地所であり、平成３１年９月２１日にインパルジョンが賃貸人の地位を承継している。
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

その他の事項

1　本件各物件は申立人株式会社京都建物（以下「京都建物」という。）と相手方有限会社インパルジョン（以下「インパルジョン」という。）の共有である。

2　本件土地

(1)　北側で建築基準法上の道路（市道）に接している。

(2)　東側の私道（２２番６８）は建築基準法上の非道路であり、本件土地南側の土地所有者らの共有であるが、京都建物及びインパルジョンは東側私道の持分を有しておらず、京都建物及びインパルジョンの東側私道の通行権の存否は不明である。

(3)　北西角付近にコンクリート杭が設置されている。

(4)　上記コンクリート杭を基準に間口を概測したところ、北東角付近の水道メーターが東側私道に越境している可能性がある。

(5)　南東角付近に金属プレートと地籍調査のプレートが設置されている。

(6)　評価人が大阪ガスにおいて調査したところ、北側市道の公道以外に東側私道からもガス管の引込みの記載があることから、現地で確認したものの、詳細は不明である。

(7)　評価人が京都市下水道台帳において調査したところ、北側市道の公道以外に東側私道からも桝取付管の記載があることから、現地で確認したものの、詳細は不明である。

3　本件建物

(1)　本件建物は建ぺい率及び容積率を超過している可能性がある。

(2)　建物内１階に設置されている階段は途中で閉鎖されている。

(3)　２階へは外階段が利用されている。

(4)　１階キッチンの床にたわみが感じられ、また、流しの前の床に孔が見られる。

(5)　３階の屋根裏収納庫は、はしごの開閉ができず、詳細は確認できなかったものの、Ｅに聴取したところ、登記要件を満たしていないと思われることから、床面積には算入しない。

(6)　本件建物にはクロスの汚れ及び剥がれが見られる等、経年相応の劣化が見られる。

(7)　東側壁面の雨樋及び換気口が東側私道に越境している可能性がある。

（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
■A（インパルジョン代表者）	1　本件建物１階（以下「１階」という。）を、Dに居宅、店舗として貸しています。Dと契約をしたのは令和５年４月２５日です。 Dと契約をする前から１階をDの父親のCに貸していましたが、Cが亡くなったので、DがCの賃貸借契約を引継ぎました。 現在の賃料は月額１万円です。 保証金は１５０万円で、明渡し時に全額返還することになります。 最初の契約期間は令和５年６月１日から令和７年５月３１日までです 現在の契約期間は令和７年６月１日から令和９年５月３１日までです。 更新料の支払いはありません。 2　本件建物２階及び３階（以下「２階等」という。）を、平成２９年７月１日から、Eに居宅として貸しています。 Eと契約をしたのは平成２９年６月２６日です（ただし、最初の貸主は株式会社日動地所であり、後にインパルジョンが賃貸人の地位を引継いでいる。）。 賃料は月額５万円です。 保証金は２００万円で、明渡し時に全額返還することになります。 最初の契約期間は平成２９年７月１日から平成３１年６月３０日までです。 現在の契約期間は令和７年７月１日から令和９年６月３０日までです。 更新契約書は作成しておらず、更新料の支払いもありません。 （照会回答要旨及び電話聴取）
■D代理人弁護士	1　Dが１階を店舗、居宅としてインパルジョンから借りています。 2　令和３年５月２５日にDの父親のCがインパルジョンから１階を借りましたが、Cが亡くなったので、Dが１階の賃貸借契約を引継ぎました（Dを賃借人とする令和５年４月２５日付け店舗賃貸借契約書が作成されている。）。 3　当初の（Cとの）契約期間は令和３年６月１日から１年契約です。 現在の契約期間は令和７年６月１日から令和９年５月３１日までです。 更新手続はなにもしていません。 4　現在の賃料は月額１万円です。 5　保証金は１５０万円で、退去時に全額返還の約束があります。 （照会回答要旨及び電話聴取）
■D	1　１階に居住しています。 2　ダクトと換気扇を設置しましたが、賃貸借契約が終了したときは、スケルトンで返還する約束です。 3　キッチンの前のフロアに孔が開いているので、板を置いて使用しています。借りたときは孔は開いていなかったので、私がここを出るときは修繕する必要があると思っています。 4　１階の補修や修繕はしていません。借りたときのままです。 5　１階にリース物件等、他人の物は設置していません。 （面談聴取）

（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
■E	1　２階等をインパルジョンから借りています。 2　契約をしたのは平成２９年７月１日です（普通住宅賃貸借契約書の作成日は平成２９年６月２６日である。）。 最初の２階等の貸主は株式会社日動地所（以下「日動地所」という。）でした（平成３１年９月２１日付け覚書により、インパルジョンが日動地所から賃貸人の地位を承継している。）。 3　最初の契約期間は平成２９年７月１日から２年間です。 現在の契約期間は令和７年７月１日から令和９年６月３０日までです。 契約は更新しました。更新手続は何もしていません。 4　２階等はすごく汚くて、残置物も多く、居住できるようにするために、私が入居前から修繕費用等を出しました。お風呂も私が交換しました。 修繕費用等は２００万円以上かかっており、それを２階等の賃貸借契約の保証金にすることに合意しました（平成２９年７月２０日付け覚書により、Ｅが２階等を使用可能な状態にした費用相当額２００万円を２階等の賃貸借契約の保証金とすることをＥと日動地所とで合意している。）。 私が出した２階等の修繕費用等の資料（領収書等）が残っているかは分かりません。 5　２階等にリース物件等、他人の物は設置していません。 6　３階の屋根裏収納庫はそんなに広くないし、天井も高くありません。 （照会回答要旨及び面談聴取）
■京都建物	1　本件建物の居住者については知りません。 2　本件建物を誰にも貸していません。 （照会回答要旨）

（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　京都建物及びインパルジョンが本件土地上に本件建物を共有し、本件土地を共同で占有していることが認められる。
3　ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はＤである。
4　住民票ではＤが本件建物所在地に住所を定めたのは令和５年１２月７日であり、Ｅが本件建物所在地に住所を定めたのは平成２９年７月１日である。
5　Ａ及びＤ代理人弁護士は、ＤがＣの賃借権を引継いだと陳述するが、Ｃの契約とＤの契約とでは、契約期間が１年更新から２年更新に、使用目的が「店舗」から「店舗及び住居」と変更され、新たに保証金が差し入れられていることなどから、別の契約と考ええる余地もあるが、Ｃの相続の事実関係が不明なこともあり、別の契約と断定できないことから、Ａ及びＤ代理人弁護士の陳述どおり、ＤはＣの１階の賃貸借契約を引継いだと認定した。
6　本件建物の権利関係につき、平成２９年６月１２日にＢから日動地所にＢの共有持分１０分の３の持分全部移転登記がされ、日動地所が単独の所有者となり、令和元年９月２０日に日動地所からインパルジョンに所有権移転登記がされているが、Ｂの共有持分は日動地所がそれを譲り受ける以前の平成２７年１２月１４日に仮差押登記がされており、後に本執行に移行して強制競売により、京都建物に売却されていることから、Ｂの共有持分は処分制限されていたと考えられる。
　そのため、１階や２階等の賃貸が共有物の処分行為に該当するのであれば、日動地所はＥに２階等を賃貸することはできず、インパルジョンもＣに１階を賃借することはできなかったと考えられる。
　なお、Ｄの１階の賃貸借契約が令和５年４月２５日に新たに設定されたものだとしても、設定時、本件建物は京都建物とインパルジョンの共有であったので、１階の賃貸が共有物の処分行為に該当するのであれば、インパルジョンはＤに１階を賃貸することはできないことになる。
7　１階や２階等の賃貸が共有物の処分行為に該当するかは不明であり、また、共有物の処分行為に該当するにしても、本件の買受人は本件建物をＥ及びＤに賃貸しているインパルジョンの共有持分を含めて本件建物の所有権を取得するのであるから、信義則上、Ｄ及びＥの賃借権を引き受けることになる可能性があると考えられる。
8　２階等の賃貸借契約につき、普通住宅賃貸借契約書に自動更新条項が無く、また、更新手続がされた形跡も伺われないため、２階等の賃貸借契約は法定更新され、期間の定めのない賃貸借契約になったと認定した。
9　１階の賃貸借契約の保証金１５０万円及び２階等の賃貸借契約の保証金２００万円は各賃貸借契約賃料額などから考えて、保証金としては高額であると思われる。
10　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 6月 8日 ： － ：	当庁	ライフライン調査 京都建物及びインパルジョン宛照会書送付
8年 6月 8日 15：10－15：30	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Ｅと面談 居住者宛照会書交付
8年 6月 9日 15： 5－15：10	物件所在地	本件建物１階に居住者宛照会書差置
8年 6月19日 9：50－10：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ｄ及びＥと面談
8年 6月24日 ： － ：	右京区役所	住民票写し交付申請
8年 7月 1日 ： － ：	当庁	Ａから電話聴取 Ｄ代理人弁護士から電話聴取
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。

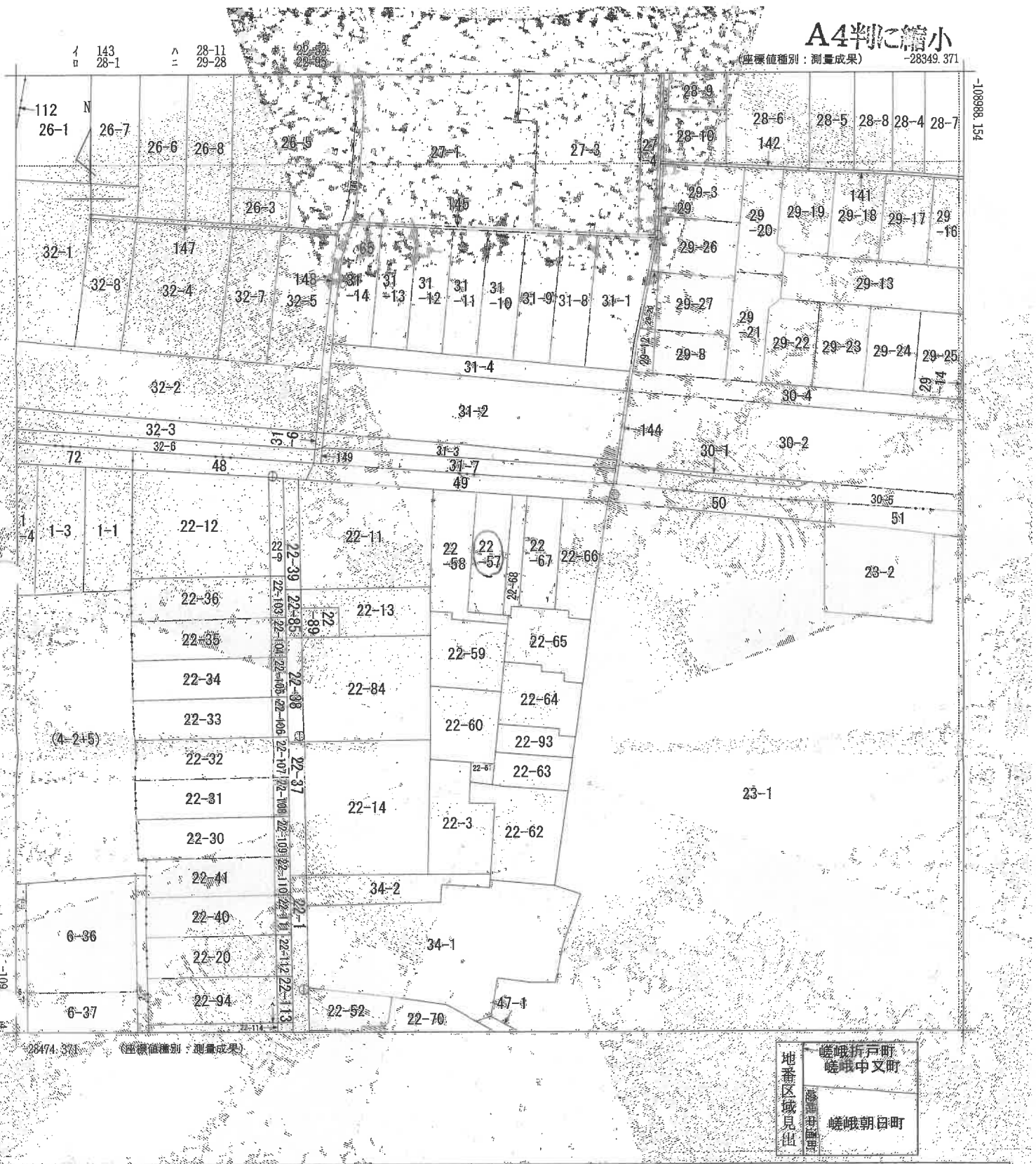
□ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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	京都市右京区嵯峨朝日町				地番	22番57		
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	法務局作成地図
作成年月日	令和4年1月28日			備付年月日(原図)	令和4年3月31日			備考	

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8年5月7日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

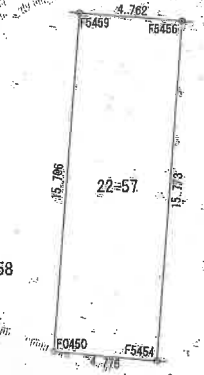
登記年月日：令和4年3月14日

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8年5月7日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

地積測量図

地番	22-57
土地の所在	京都市右京区嵯峨朝日町

地番	22-57				
地点	X座標（X m）	Y座標（Y m）	点間距離	境界標種別	座標値種別
F5459	-109043.117	-28413.637	4.762		計算
F5456	-109043.454	-28408.887	15.773		計算
F5454	-109059.191	-28410.098	4.776		計算
F0450	-109058.776	-28414.856	15.706	コンクリート杭	実測値
F5459	-109043.117	-28413.637			計算
計算方法					$2S=\Sigma\ \lvert Yn\cdot(Xn+1-Xn-1)\rvert$
倍面積					-150.134874
面積（㎡）					75.0674370
地積					75.06 ㎡



測量の基準			既知点の名称及び座標値			
測地系	点種別	座標変換	点名	X座標	Y座標	標識
世界	3級基準点	無	NO.0830080	-108977.208	-28676.696	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0830101	-109321.972	-27782.098	金属標
世界	3級基準点	無	NO.0830104	-109305.512	-28129.803	金属標
世界	4級基準点	無	2-622	-109049.206	-28344.370	鋲
世界	4級基準点	無	2-633	-109043.473	-28395.518	鋲
世界	4級基準点	無	2-636	-109040.895	-28440.084	鋲

測地系	世界測地系（測地成果2011）
座標系	VI系
縮尺係数	0.999910
測量年月日	令和4年1月21日

作成者 [redacted]

（令和 4 年 1 月 28 日作成）

計画機関 京都地方法務局

縮尺 1/250

A4判に縮小

10ページ

請求番号：10-2

登記年月日：平成6年11月15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8年5月7日
京都地方法務局登録免許税課税事務所
登録官

1ページ

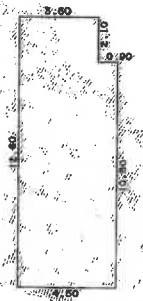
95105

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	22－57
建物の所在	京都市右京区嵯峨朝日町22番地57

1階



求積表

12.60	× 3.60	=	45.3600
10.50	× 0.90	=	9.4500
合計			54.8100
床面積			54.81 ㎡

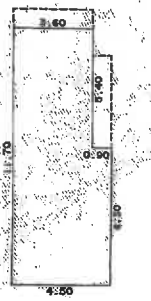
2階



求積表

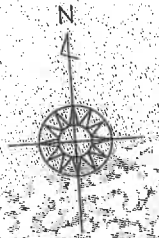
12.60	× 3.15	=	39.6900
3.60	× 0.45	=	1.6200
8.10	× 1.35	=	10.9350
合計			52.2450
床面積			52.24 ㎡

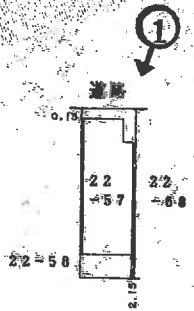
3階



求積表

11.70	× 3.60	=	42.1200
6.30	× 0.90	=	5.6700
合計			47.7900
床面積			47.79 ㎡





写真撮影位置方向

作製者	土地家屋調査士 [redacted] 平成 6年 11月 15日作製	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連12）

A4判に縮小
（日調連）

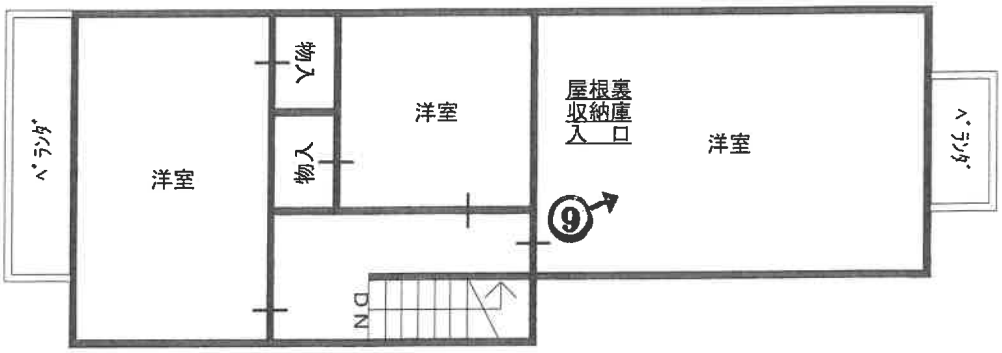
請求番号：10-3

建 物 見 取 図

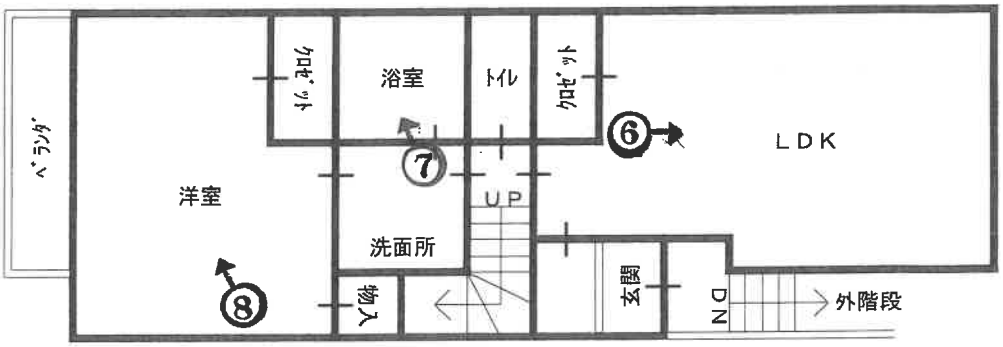
令和8年（ケ）第91号

（ 写真撮影位置方向 ）

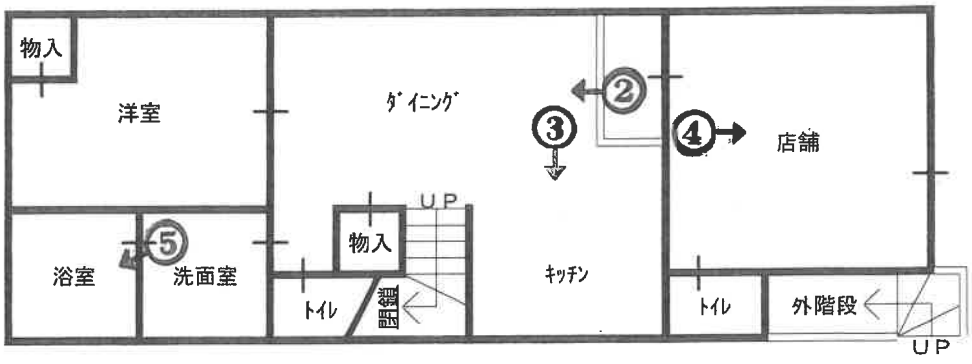
3階



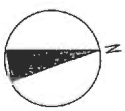
2階



1階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。



1



2



3





4

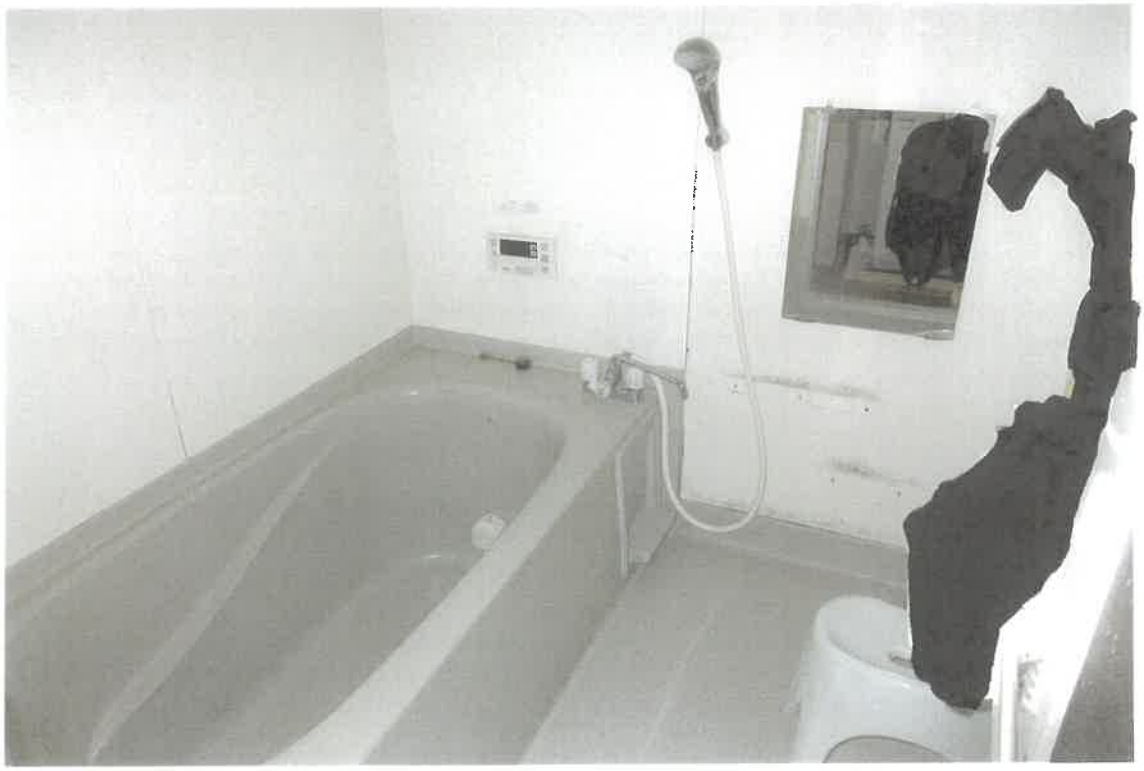


5

6



7



8



9



令和 8 年 （ケ）第　　91　号
令 和 8 年 6 月 19 日　現 地 調 査
令 和 8 年 7 月 15 日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評 価 人　　不動産鑑定士

吉 岡 和 潔

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　　7,610,000　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　2,740,000　　円
物件２（建物）	金　　4,870,000　　円

１　一括価格は、物件１・２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」 居宅、店舗
番号	特　記　事　項		
	・大阪ガスにおいて調査したところ、北側市道の公道以外に東側私道からもガス管の引き込みの記載があることから現地で確認したものの、詳細は不明であった。 ・京都市下水道台帳において調査したところ、北側市道の公道以外に東側私道からも桝取付管の記載があることから現地で確認したものの、詳細は不明であった。		

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	京福電鉄嵐山本線「　車折神社　」駅の　西方　・　道路距離約　30　m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅の中に共同住宅及び店舗等が混在する地域	
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	市街化区域
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60 %(用途地域による) 40 %(風致地区による)
	容積率	200 %
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	15m第1種高度地区 風致地区(第5種地域) 遠景デザイン保全区域 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地の指定　有
画地条件	間口　約4.7　m、奥行 約　15.7　m の　概長方形地 第　3、4　図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約　6　m の　市道　に　概ね等高　に接する。 (建築基準法第　42条 1項　1号道路　) 東側幅員 約　1.8 mの　私道　に　概ね等高　に接する。 (建築基準法上非道路:行き止まり通路)	
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	・物件1(土地)北東端に設置されている水道メーターが、東側私道に越境している可能性がある。 ・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(洪水浸水想定区域等)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
	建築年月日 (登記記載):　　平成6年11月1日　新築 経　過　年　数　:　約　　32　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 屋　根　:スレート葺 外　壁　:ボード 等 内　壁　:クロス 等 天　井　:クロス、ボード、板 等 床　:フローリング、コンクリート直仕上(1階店舗部分) 等 設　備　:電気、ガス、給排水設備
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、店舗 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	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	・建築確認は受けているものの、完了検査はない。 ・物件2(建物)内1階に設置されている階段は途中で閉鎖されている。 ・物件2(建物)2階へは外階段が利用されている。 ・物件2(建物)は建蔽率及び容積率を超過している可能性がある。 ・物件2(建物)3階の屋根裏収納庫は、はしごの開閉ができず詳細な確認ができなかったものの、賃借人に聴取したところ、登記要件を満たしていないと思われることから床面積には算入しないこととした。 ・物件2(建物)は、クロスの汚れ及び剥がれが見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・物件2(建物)1階キッチンの床にたわみが感じられ、また、流しの前の床に孔が見られる。 ・物件2(建物)東側壁面の雨樋及び換気口が東側私道に越境している可能性がある。 ・物件2(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。

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	188,000	1.00	75.06	0.90	12,700,000

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　-4

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/㎡)
216,000	×	101/100	×	100/102	×	100/114	=	188,000

◇ 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　(1.02)

◇ 地 域 格 差 :

街路条件		接近条件		環境条件		行政条件		格差率
100/98	×	100/99	×	100/115	×	100/102	=	100/114

イ個 別 格 差 : 方位、角地 等　(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	180,000	154.84	0.05	1,390,000

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、現価率を　0.05 と査定する。

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

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) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	12,700,000	60%	法定地上権	7,620,000

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 積算価格

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	積算価格(円) ウ	占有減価修正 エ	占有減価後の積算価格(円) ウ×エ オ	構成比
1	12,700,000	−7,620,000	5,080,000		5,080,000	36%
2	1,390,000	＋7,620,000	9,010,000	100%	9,010,000	64%
積算価格(合計)			14,090,000	---	14,090,000	100%

エ 占有減価修正: 収益物件であるため修正の必要はないと判断した。

2　収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であるものの、その賃貸状況が本来の収益力から乖離しており、標準的水準へ補正すべきと認められるので、一部補正を行って収益還元法を適用する。但し、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも補正した賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

[1] 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料（円） ア	家賃等補正 イ	還元利回り（%） ウ	その他補正 エ	収益価格（円） （万円未満四捨五入） ア×イ÷ウ×エ
1,200,000	1.00	13%	1.00	9,230,000

ア 年額支払賃料は周辺の賃料相場からの想定による。

イ 必要なし　（1.00）

ウ 還元利回り　13%　と判断した。

エ 必要なし　（1.00）

3　評価額の判定

[1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるものの、想定要素が多いことを考慮した結果、積算価格を重視して調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	14,090,000
収益価格(円)	9,230,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	13,600,000

[2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修　正 ウ	競売市場 修　　正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額　(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	13,600,000	36%	80%	70%		2,740,000
2		64%	80%	70%	100%	4,870,000
一括価格(合計)						7,610,000

ウ　市場性修正:　建蔽率及び容積率を超過している可能性があること、雨樋等が越境している可能性があること及び非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

エ　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。

オ　その他の控除減価　修正の必要がない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等　地価公示標準地　（　京都右京-4　）

所　　在：　京都市右京区嵯峨中通町6番4

価　　格：　216,000　円/㎡

位　　置：　京福電鉄嵐山本線「車折神社」駅の　南西　方、道路距離約　280 m

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　200　㎡

供給処理施設：　ガス、水道、下水 有

接面街路：　東方　4.8　m 市道

用途指定等：　第1種中高層住居専用地域　（建蔽率　60 %、容積率 200 %）
準防火地域

地域の概要：　中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　8 年度）

物件1（土地）：　7,789,400　円

物件2（建物）：　3,108,500　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　　９１号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町

　　地　　番　　２２番５７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．０６平方メートル

　　共有者　株式会社京都建物　持分４分の３
　　共有者　有限会社インパルジョン　持分４分の１

２　所　　在　　京都市右京区嵯峨朝日町　２２番地５７

　　家屋　番号　　２２番５７

　　種　　類　　居宅

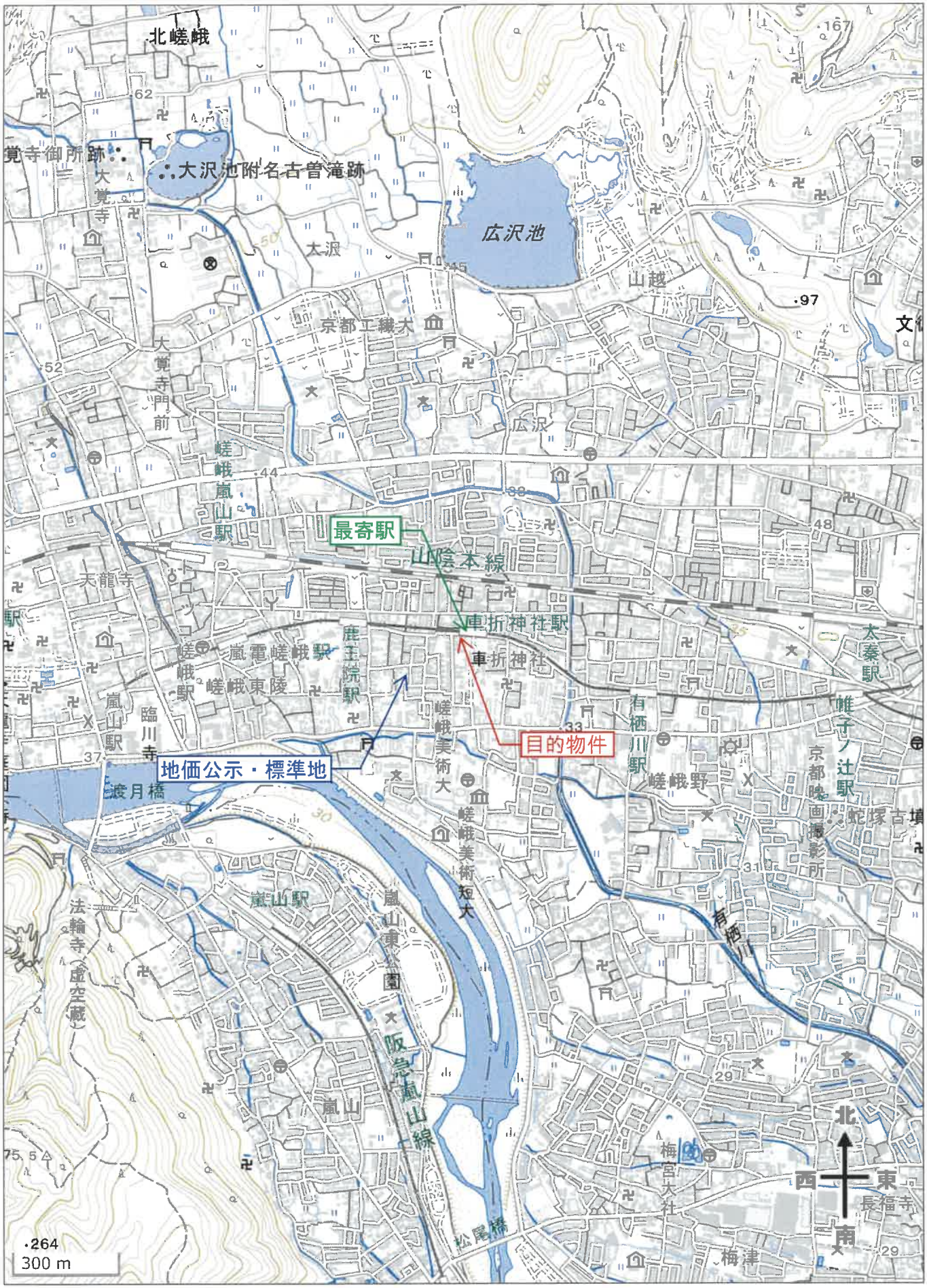
　　構　　造　　木造スレート葺３階建

　　床　面　積　　１階　　５４．８１平方メートル
　　２階　　５２．２４平方メートル
　　３階　　４７．７９平方メートル

　　共有者　株式会社京都建物　持分１０分の３
　　共有者　有限会社インパルジョン　持分１０分の７

地理院地図
GSI Maps

第1図 目的物件の位置図



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

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