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（ヌ）第　　３７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　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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	23,720,000 18,976,000	一括	4,744,000	118,771	31,069
1	6,260,000				
2	50,000				
3	17,410,000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．４３平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

３　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町　５２番地２

　　家屋　番号　　５２番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　　６１．５６平方メートル
　　２階　　３６．０４平方メートル
　　３階　　２３．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月　６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１～３】
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】
Ｂ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（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．４３平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

３　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町　５２番地２

　　家屋　番号　　５２番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　　６１．５６平方メートル
　　２階　　３６．０４平方メートル
　　３階　　２３．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

令和８年（ヌ）第３７号
（物件１～３）
令和８年５月１２日受理
令和８年６月16日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官　遠　藤　雄　三

（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（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．４３平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

３　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町　５２番地２

　　家屋　番号　　５２番２の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　　６１．５６平方メートル
　　２階　　３６．０４平方メートル
　　３階　　２３．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

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）　■公衆用道路（物件２）　□　　（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 上記の者が物件１の土地上に下記建物を所有し、占有している。 ■物件２の土地は公衆用道路として使用されている。 □「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： □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

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 ■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（ ）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和７年４月上旬ころ
最初の契約等	契約日	令和７年３月下旬ころ
	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	■所有者 □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

（その他の事項用）

その他の事項

1　物件１土地は、東側で建築基準法上の市道（建築基準法第４２条１項１号道路）に等高で接している。物件１土地の南側で等高に接している物件２土地（公衆用道路）は、私道（建築基準法上の非道路）である。
2　物件１土地の東側にカーポートが設置されている。
3　物件１土地と物件２土地の境界付近の南東角地に、エコキュートが設置してある。
4　物件３建物には、太陽光パネルが設置してある。
5　物件３は、築年数の割に綺麗に使用されている。３階の廊下などの壁紙の一部に、ひび割れがあった。

（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
■Ｂ（占有者）	1　Ａは、私の元配偶者です。 2　Ａは令和７年４月上旬ころに、物件３建物から転居しました。物件３建物には、私と家族が住んでいます。私は物件３建物を誰にも貸していません。 3　令和７年３月下旬ころに、Ａとの間で、私が物件３建物を無償で使用する口頭の合意をしました。Ａとの間で、その合意に関する書面はありません。Ａに賃料を支払ったこともありません。 4　物件３建物は、オール電化住宅です。 5　物件３建物には、太陽光パネルが設置してあり、Ａから売電していると聞いたことがありますが、詳細はＡが把握しているため、その内容は分かりません。 6　物件３建物の１階の洋室は、防音室です。 7　物件１土地の東側間口の北及び南にあるブロック塀は、Ａが設置したものです。 8　物件１土地と２土地の境界付近にあるブロック塀と目隠しフェンスは、Ａが設置したものです。

（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、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　Ａに対し、住民票上の住所地に照会書を送付したり、訪問するなどしたが、Ａから聴取することはできなかった。
3　ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はＢであった。
4　Ａは令和７年４月上旬ころに物件３から住民票を異動している。現在、Ｂは物件３建物の所在地を住所とする住民票の世帯主である。Ｂの陳述等により、令和７年３月下旬ころ、ＡとＢは、Ｂとその家族が物件３建物を無償で使用する口頭の合意を行い、現在までＢが無償で使用している様子が認められるため、Ｂの占有権原を使用借権とした。
5　関係人の陳述等、ライフライン調査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5月15日	当庁	ライフライン調査、A宛照会書発送
8年5月18日 8：40－8：55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、B宛照会書交付
8年6月1日	京都市南区役所	Bの住民票写し取得
8年6月10日 9：25－9：55	物件所在地	Bと面談、立入調査、写真撮影、評価人同行
8年6月10日 10：15－10：30	A宅	Aの親族と面談

（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。

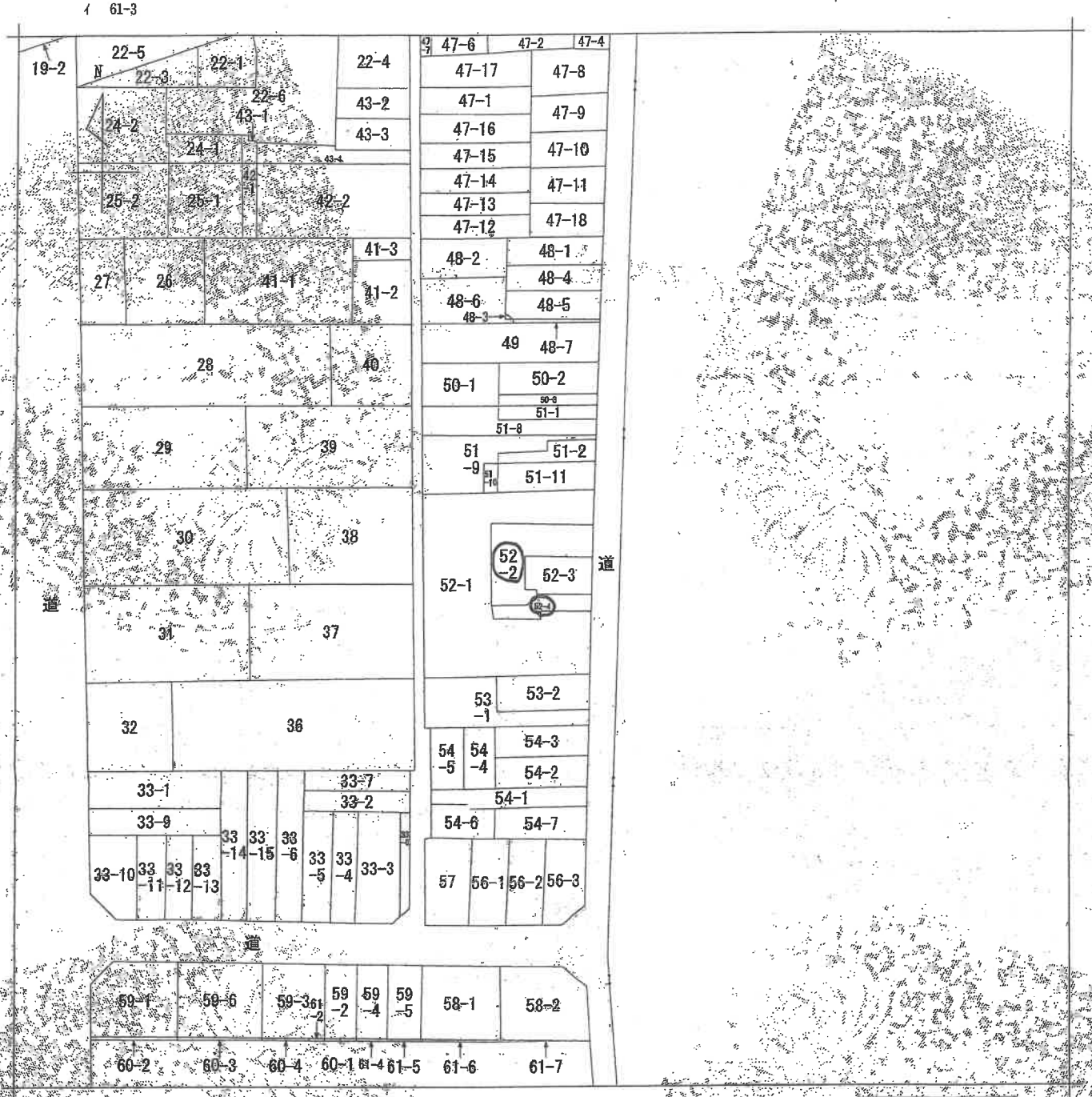
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□ 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



（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ている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	唐橋赤金町

請求部分	所在	京都市南区唐橋赤金町		地番	52番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日（原図）		補記事項			

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。

（京都地方法務局伏見出張所管轄）

令和8年3月10日

大阪法務局北出張所

整理番号：H23840-1　　登記官

(1/1)

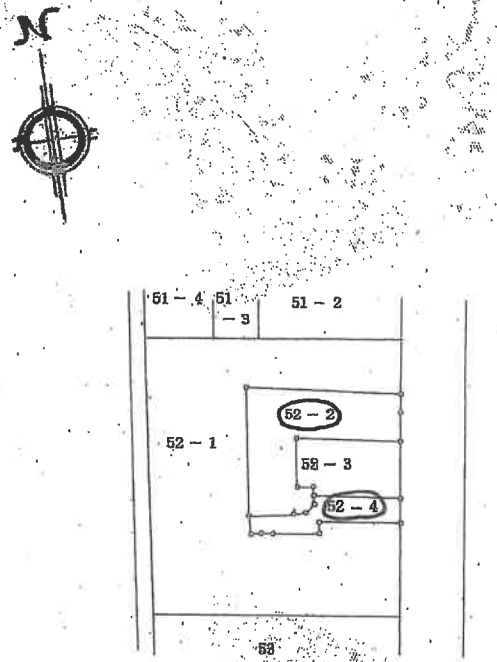
登記年月日：昭和59年10月23日

5300040

土地所在図

地番	52－1～52－4
土地の所在	京都市南区唐橋赤金町

S59.10.23



作製者	[redacted]
申請人	[redacted]
縮尺	1/500

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（白調査10）

（日加筋）

A4判に縮小

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。

（京都地方法務局伏見出張所管轄）

令和8年3月10日　大阪法務局北出張所

登記官

[redacted]

整理番号：H23836-1　(1/2)

登記年月日：昭和59年10月23日

5300039

地積測量図

地番	52－2　52－3 52－4
土地の所在	京都市南区唐橋赤金町

S 59. 10. 23

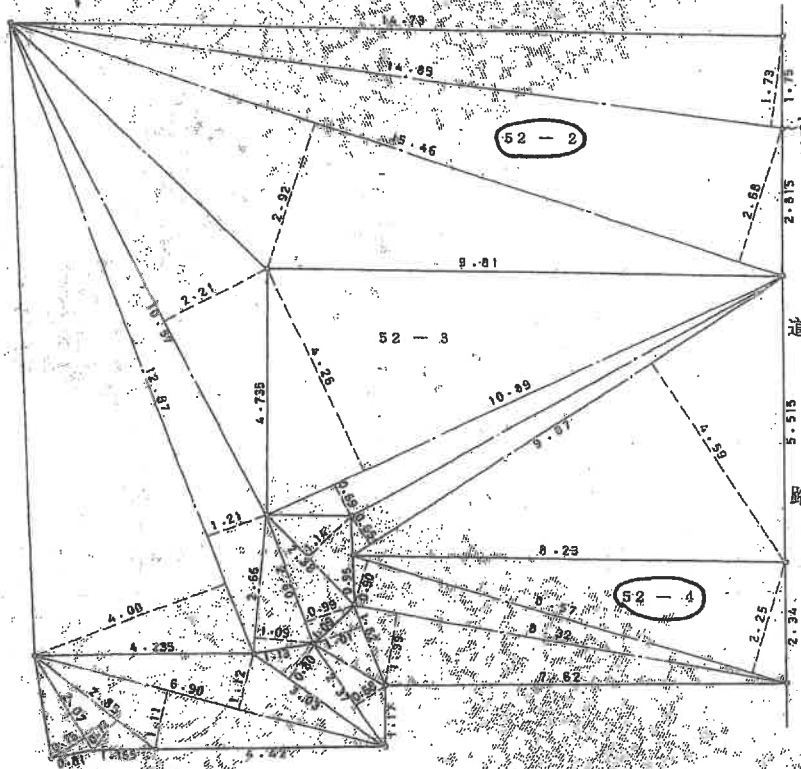
52－2	14.85	× 1.73	＝	25.6905
	15.46	× 2.68	＝	41.4328
	15.46	× 2.92	＝	45.1432
	10.57	× 2.21	＝	23.3597
	12.87	× 1.21	＝	15.5727
	12.87	× 4.00	＝	51.4800
	2.66	× 1.09	＝	2.8994
	2.60	× 0.99	＝	2.5740
	2.98	× 1.14	＝	2.7132
		計		210.8655
		½		105.43275 ㎡

52－3	10.89	× 4.26	＝	46.3914
	10.89	× 0.69	＝	7.5141
	9.87	× 0.65	＝	6.4155
	9.87	× 4.59	＝	45.3033
		計		105.6243
		½		52.81215 ㎡

52－4	8.57	× 2.25	＝	19.2825
	8.57	× 0.90	＝	7.7130
	8.32	× 1.39	＝	11.5648
	1.62	× 1.01	＝	1.6362
	2.37	× 0.68	＝	1.6116
	3.03	× 0.80	＝	2.4240
	6.90	× 1.12	＝	7.7280
	6.90	× 1.31	＝	7.6590
	2.85	× 0.72	＝	2.0520
	2.07	× 0.75	＝	1.5525
		計		63.2236
		½		31.6118 ㎡

52－1　624.56 － 189.8567 ＝ 434.7033 ㎡

道路明示昭和59年9月26日第5900715号



作製者

申請人

縮尺 1/100

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（京都地方法務局伏見出張所管轄）

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3月10日　大阪法務局北出張所　登記官

8ページ

整理番号：H23836-1　(2/2)

～A4判に縮小～

登記年月日：平成23年7月25日

建物図面
各階平面図

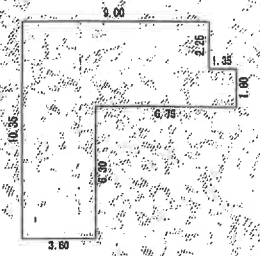
家屋番号	52番2の2
建物の所在	京都市南区唐橋赤金町52番地2

1階

求積表

9.00	× 4.05	=	36.4500
1.35	× 1.80	=	2.4300
3.60	× 6.30	=	22.6800
	計		61.5600

床面積 61.56 ㎡

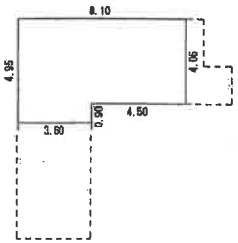


2階

求積表

8.10	× 4.05	=	32.8050
3.60	× 0.90	=	3.2400
	計		36.0450

床面積 36.04 ㎡

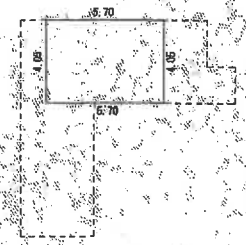


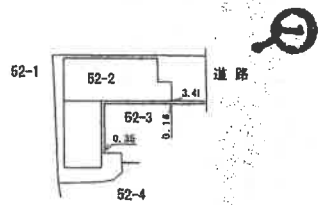
3階

求積表

5.70	× 4.05	=	23.0850

床面積 23.08 ㎡





（写真撮影位置方向）

A4判に縮小

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（京都土地家屋調査士会用紙）

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。

（京都地方法務局伏見出張所管轄）

令和8年3月10日　大阪法務局北出張所

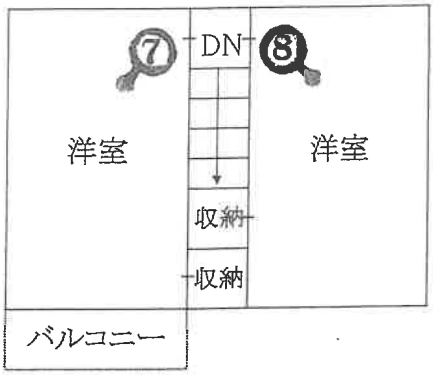
登記官　[redacted]

整理番号：H23838-1

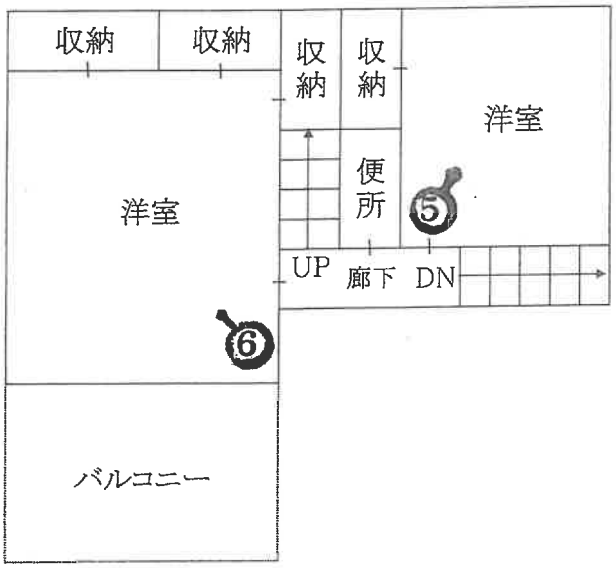
建物見取図

物件3

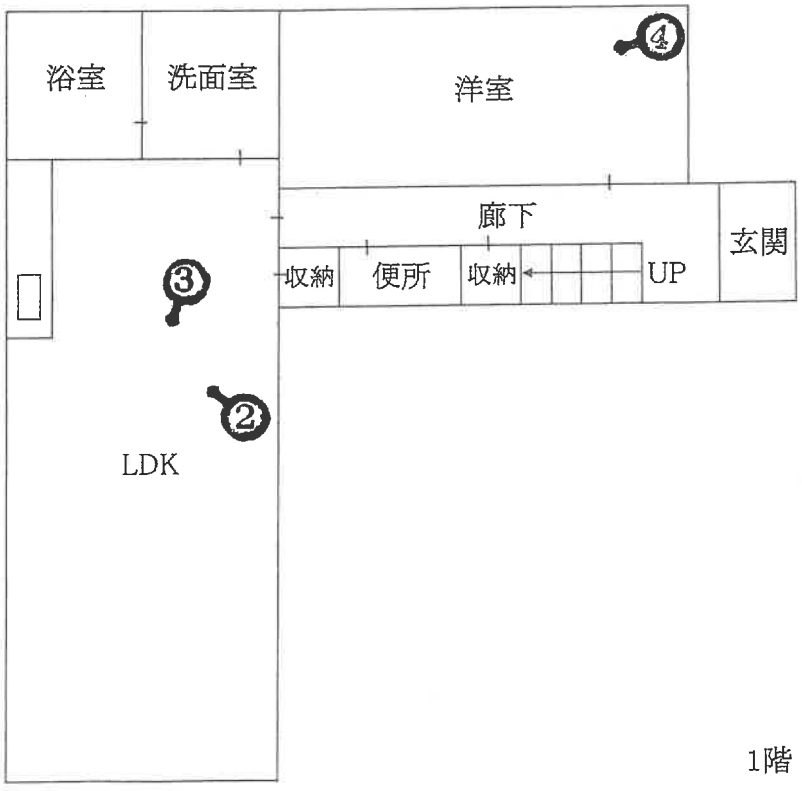
（写真撮影位置方向）



3階



2階



1階

本件建物

①



②



③





④



5



6

7



8



令和　8　年　（ヌ）第　　37　号
令　和　8　年　6　月　10　日　現地調査
令　和　8　年　6　月　17　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

粟田口定大

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　　23,720,000　　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　　6,260,000　　円
物件２（土地）	金　　50,000　　円
物件３（建物）	金　　17,410,000　　円

１　一括価格は、物件１乃至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。物件２の内訳価格は公衆用道路としての持分価格である。

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」	「同　左」
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	JR東海道本線「　西大路　」駅の　東方・　道路距離約　1.2　km （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	
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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60 %
	容積率	200 %
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	20　m　第2種高度地区 市街地型　美観形成地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり
画地条件	（物件1） 東間口　約4.5　m、奥行約　14.7　mの　不整形地 （物件2） 幅員約1.5m～約2.3m、東西延長約14.3mの私道であり、物件1土地の南側に接する。 なお、当該私道は東西延長約23.5mの私道のうち、東側部分を占めており、西側部分は隣接地52番1の私道負担部分となっている。 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	（物件1） 東側幅員約　5.9 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　） 南側幅員約　1.5m～約2.3mの私道（物件2）に等高に接する。 （建築基準法　非道路 ） （物件2） 東側は物件1土地と同じ市道に接続している。西側は上記のとおり隣接地52番1の私道負担部分に接続している。	
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	・物件1土地は物件3建物の敷地として利用されている。物件2土地は物件1土地の南側に隣接する私道である。 ・物件1土地の東側にカーポートが設置されている。 ・物件1土地と物件2土地の境界付近において、物件1土地の南東角にエコキュートが設置されている。 ・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、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域）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　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23年7月24日　新築 経過年数　:　約 15 年 経済的残存耐用年数　:　約 15 年
仕　　様	構　造　:木造3階建 屋　根　:スレートぶき 外　壁　:サイディング等 内　壁　:クロス、板等 天　井　:クロス、ボード等 床　:フローリング等 設　備　:電気、給排水設備 そ の 他　:オール電化仕様、太陽光パネル、一部二重サッシあり
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	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 ・占有者陳述によると、設置されている防犯カメラ設備は機能していないとのこと。また、1階洋室は防音仕様になっているとのことだが、遮音性能等は不明。 ・3階の廊下などの壁紙の一部にひび割れが見られたが、躯体への影響等は不明。 ・目的建物について、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) 建付地等価格 (物件1、2)

目的土地の建付地等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	持分 エ	建付減価 オ	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×(オ)
1	250,000	0.94	105.43	1/1	0.95	23,540,000
2	250,000	0.05	31.00	1/5	---	80,000
計						23,620,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都南　-1

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/㎡)
250,000	×	102/100	×	100/102	×	100/100	=	250,000

◇ 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		行政的条件		格差率
100/100	×	100/100	×	100/100	×	100/100	=	100/100

イ 個別格差：(物件1) 形状等 (0.94)

(物件2) 公衆用道路 (0.05)

ウ 地積：登記数量による。

エ 持分：登記記載による。

オ 建付減価：(物件1) 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	270,000	120.68	0.37	12,060,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数　30　年、経過年数　15　年、経済的残存耐用年数　15 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 0.30)

＝ 0.37

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	23,540,000	60%	法定地上権	14,120,000

イ　土地利用権等割合：　(物件1)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	23,540,000	−14,120,000		95%	70%	6,260,000
2	80,000			95%	70%	50,000
3	12,060,000	＋14,120,000	100%	95%	70%	17,410,000
一括価格(合計)						23,720,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要がない。

エ　市場性修正：　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等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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-1　）

所　　在：　京都府京都市南区唐橋赤金町53番2

価　　格：　250,000　円/㎡

位　　置：　JR東海道本線「西大路」駅の　東　方、道路距離約　1.2 km

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　66　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水あり

接面街路：　東方　6　m 市道

用途指定等：　第1種住居地域　（建蔽率　60 %、容積率 200 %）

準防火地域

地域の概要：　小規模住宅の中に作業場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(土地)：　11,238,800　円

物件2(土地)：　公衆用道路

物件3(建物)：　6,610,600　円

第7　付属資料の表示

1 目的物件の位置図

2 付近地図

仮名一覧表

以上

令和　８年（ヌ）第　　３７号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５．４３平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町

　　地　　番　　５２番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

３　所　　在　　京都市南区唐橋赤金町　５２番地２

　　家屋　番号　　５２番２の２

　　種　　類　　居宅

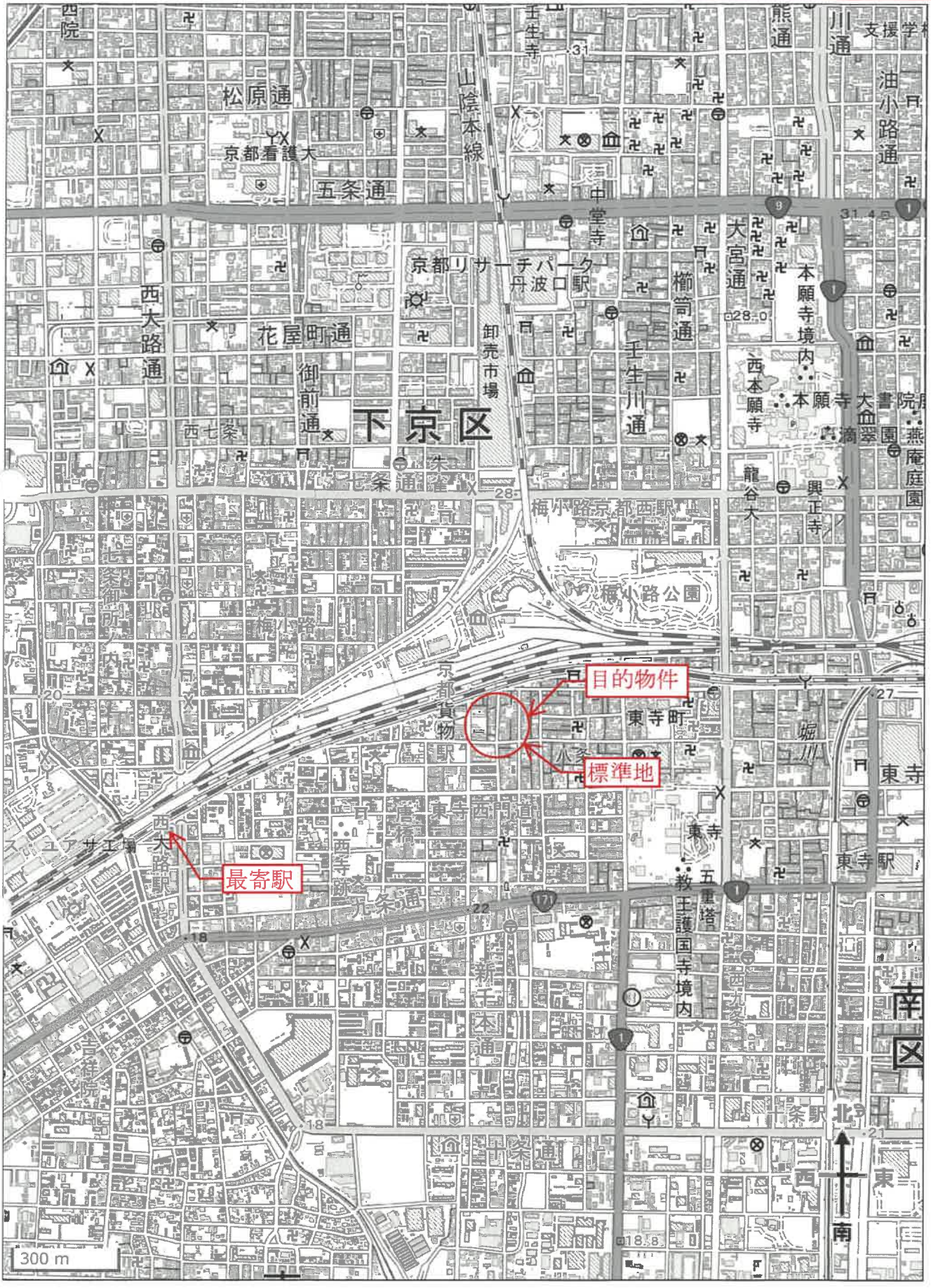
　　構　　造　　木造スレートぶき３階建

　　床　面　積　　１階　　６１．５６平方メートル
　　２階　　３６．０４平方メートル
　　３階　　２３．０８平方メートル

　　所有者　Ａ

地理院地図
GSI Maps

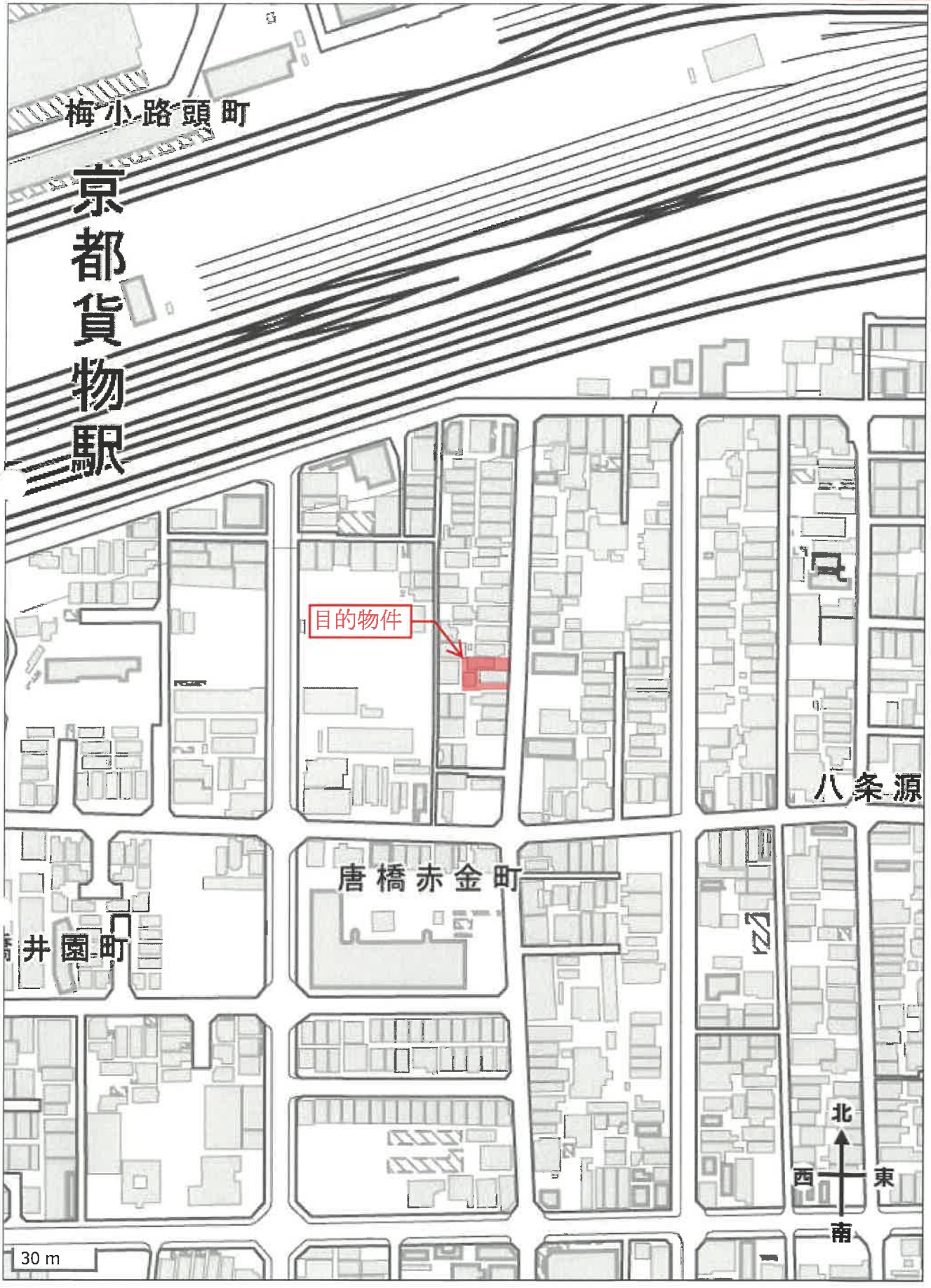
第1図　目的物件の位置図



出展：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



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用