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　　１２５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	5,590,000 4,472,000	一括	1,118,000	31,454	9,102
1	2,050,000				
2	3,530,000				
3	10,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区西院西今田町　１０番地１１

　　家屋　番号　　１０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３５．６４平方メートル
　　２階　　３５．６４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．７８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分６分の１

令和　8年（ケ）第　　125号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24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2】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
隣地との境界が不明確である。

《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　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８．９４平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　京都市右京区西院西今田町　１０番地１１

　　家屋　番号　　１０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３５．６４平方メートル
　　２階　　３５．６４平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．７８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　Ａ　持分６分の１

令和　８年(ケ)第１２５号
（物件１～３）
令和　８年　７月２３日受理
令和　８年　９月１５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　　１２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４８．９４平方メートル

　　所有者　　A

２　所　　在　　京都市右京区西院西今田町　１０番地１１

　　家屋　番号　　１０番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　　３５．６４平方メートル
　　２階　　３５．６４平方メートル

　　所有者　　A

３　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

　　地　　番　　１０番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６．７８平方メートル

　　共有者　　A　　持分６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、３
現況地目	■宅地（物件１）　■公衆用道路（物件３）　□　　（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（破産管財人）　　□その他の者 上記の者が物件１土地上に下記建物を所有し、占有している ■物件３土地は公衆用道路の一部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（□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（破産管財人）　　□その他の者 上記の者が本建物を　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

その他の事項

1　Aは、現在、破産手続中であり、破産管財人が選任されている。
2　物件３土地は共有であり、同土地の本件売却対象はAの持分（持分６分の１）のみである。
3　物件１土地
⑴　北側で建築基準法上の道路（私道）に等高に接している。
⑵　本件建物の敷地として利用されている。
⑶　各隣地との境界は判然としない。
4　物件３土地
⑴　上記3⑴の道路（私道）の一部として使用されている。
5　本件建物
⑴　経年劣化による汚れ等が見られた。
⑵　建物内でペットが飼育された形跡が見られた。
⑶　建物内は衣類や家具等の動産類が残置されていた。
⑷　２階廊下の天井を開口部とする天井裏収納が存在し、天井裏収納へは開閉可能な天井収納はしごにより進入することができる。天井裏収納にも多数の動産類が残置されていた。
⑸　玄関扉内側のガラスが割れており、プラダン製養生シートで覆われていた。
⑹　水道は開栓中であるが、電気及びガスは停止していた。
⑺　風呂等の設備は、通常使用が可能かは不明である。

（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（債務者） 〔回答書〕	1　本件建物は、私の元妻と私の子が住居として使用しています。 2　本件建物は、私が元妻に対して無償で貸しており、契約書等は作成していません。また、敷金・保証金は受け取っていません。 3　更新契約書の作成はしていませんし、更新料の支払いもありません。 4　本件建物は、元妻及び私の子以外誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 5　物件３土地の使用について、他の共有者との間で取り決めはなく、同土地についての債権債務はありません。
■破産管財人（回答書）	1　本件建物は、平成２０年７月頃から、居宅として、AがAの元妻に無償で貸しています。 2　賃借人がAの元妻であるため月額賃料はなく、敷金・保証金も受け取っていません。 3　契約書及び更新契約書は作成していません。 4　更新料も受け取っていません。
■Aの元妻とAの子	1　私たちは他の場所に住んでいるので、本件建物は、現在、誰も住んでおらず空家状態です。 2　荷物の整理に来ることがあるため水道は開栓していますが、電気とガスは止めています。 3　Aの荷物を含め、衣類や家具等の動産類は置いたままになっています。 4　本件建物は、購入当初、AとAの家族が住んでいましたが、２０年ほど前にAが本件建物を出て行くことになり、それ以降A以外の家族が住んでいました。 5　Aが本件建物の住宅ローンを支払っていくこと、A以外の家族が無償で本件建物に住むという約束でしたので、本件建物を使用することについて、Aとの間で金銭のやりとりはしていません。 6　本件建物は、他の誰にも貸していませんし、A以外の誰からも借りていません。
■B、C、D（物件３土地共有者）〔回答書〕	1　本件土地（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。 2　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。 3　共有物の分割方法について、共有者間で取り決めは、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　ライフライン調査の結果、Ａの元妻名義の契約で開栓中であった。

3　Ａ及び破産管財人の陳述によれば、本件建物は、２０年ほど前から、Ａの元妻及びＡの子が無償で住居として使用しているとのことであった。

4　しかし、Ａの元妻及びＡの子の陳述によれば、同人らは他の場所に住んでおり本件建物には住んでいないと述べ、本件建物の電気及びガスは停止しており、立入調査時の建物内の状態では、本件建物に人が住んでいる様子はなく、動産類が残置された空家であると思われた。

5　本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、破産管財人が破産者に居宅（空家）として使用させ、占有していることが認められる。

6　物件３土地について

　共有者ＡないしＤの陳述によれば、物件３土地の使用について特に取決め等はなく、現況は建築基準法上の道路（私道）であり、共有者間でに特段の合意はないものと思われ、物件３土地は公衆用道路の一部として使用されていることが認められる。

7　よって、ライフライン調査、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27日 14:35 - 14:55	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28日	当庁	Ａ及び物件３土地共有者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 8月17日	当庁	破産管財人宛照会書送付
8年 8月24日 11:30 - 12:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、評価人同行 Ａの元妻及びＡの子と面談

（特記事項）

■ 令和　８年　８月２４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。

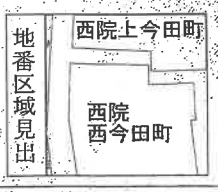
□

（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。



請求部分	所在	京都市右京区西院西今田町				地番	10番11	
出力縮尺	1/600	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。

令和8年6月11日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

7ページ

登記年月日：平成6年2月7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6月11日
京都地方法務局嵯峨出張所
登記官

1016362

地番	10番8～10番13 10-4	地積測量図
土地の所在	京都市右京区西院西今田町	

H6.2.7

三斜求積表

地番	10-8		
符号	底辺	高さ	積
1	9.68	1.73	16.746400
2	10.11	4.87	49.235700
3	10.11	3.20	32.352000
		合計	98.334100
		面積	49.167050
		地積	49.16㎡

地番	10-9		
符号	底辺	高さ	積
1	9.89	2.60	25.714000
2	9.89	4.98	49.252200
3	9.84	2.41	23.714400
		合計	98.680600
		面積	49.340300
		地積	49.34㎡

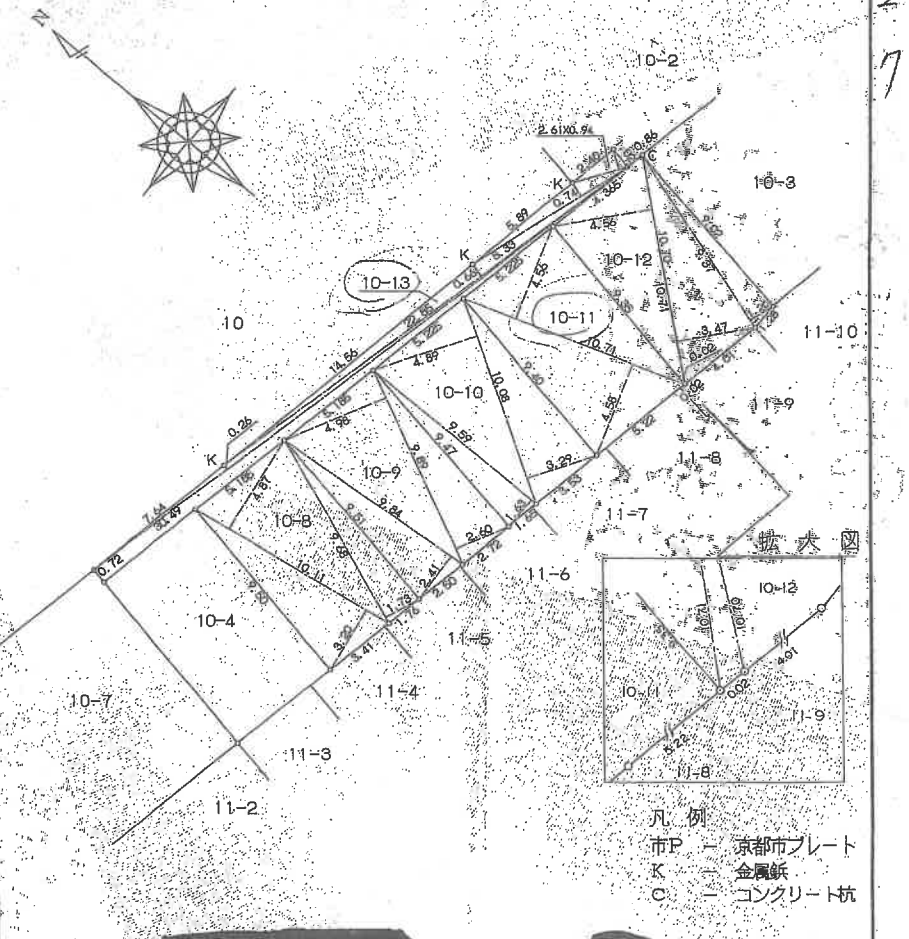
地番	10-10		
符号	底辺	高さ	積
1	10.08	3.29	33.163200
2	10.08	4.89	49.291200
3	9.59	1.63	15.631700
		合計	98.086100
		面積	49.043050
		地積	49.04㎡

地番	10-11		
符号	底辺	高さ	積
1	10.71	4.56	48.837600
2	10.71	4.58	49.051800
		合計	97.889400
		面積	48.944700
		地積	48.94㎡

地番	10-12		
符号	底辺	高さ	積
1	9.37	1.20	11.244000
2	10.70	3.47	37.129000
3	10.71	0.02	0.214200
4	10.71	4.56	48.837600
		合計	97.424800
		面積	48.712400
		地積	48.71㎡

地番	10-13		
符号	底辺	高さ	積
1	2.61	0.94	2.453400
2	8.33	0.74	6.164200
3	22.85	0.66	15.081000
4	30.49	0.26	7.927400
5	30.49	0.72	21.952800
		合計	53.578800
		面積	26.789400
		地積	26.78㎡

地番	10-4	
	公簿	319.931300
	合計	271.996900
	面積	47.934400
	地積	47.93㎡



作製者 [redacted] 6年2月5日作製

申請人 [redacted] 平成6年2月7日

縮尺 1/250

A4判に縮小

8イメージ

請求番号：10-2

登記年月日：平成6年4月4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6月11日
京都地方法務局登記官

登記官

34295 各階平面図

家屋番号	10番11
建物の所在	京都市右京区西院西今田町10番地11

1階・2階平面図

1階・2階各階同型



求積表

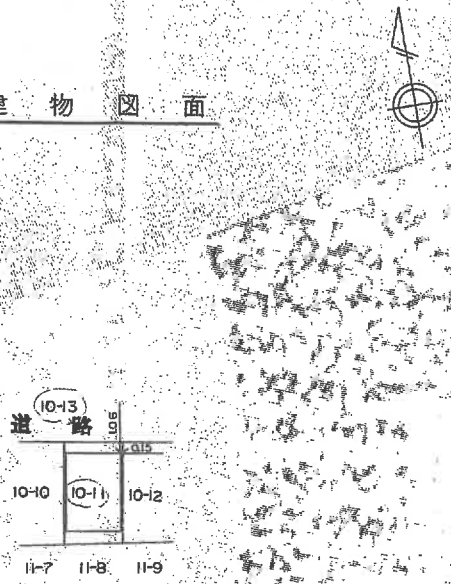
4.95	×	7.20	= 35.6400
			35.64 ㎡

作製者 [redacted] (タケザワ)

6 年 4 月 2 日作製

縮尺 1/250

建物図面



申請人 [redacted]

縮尺 1/500

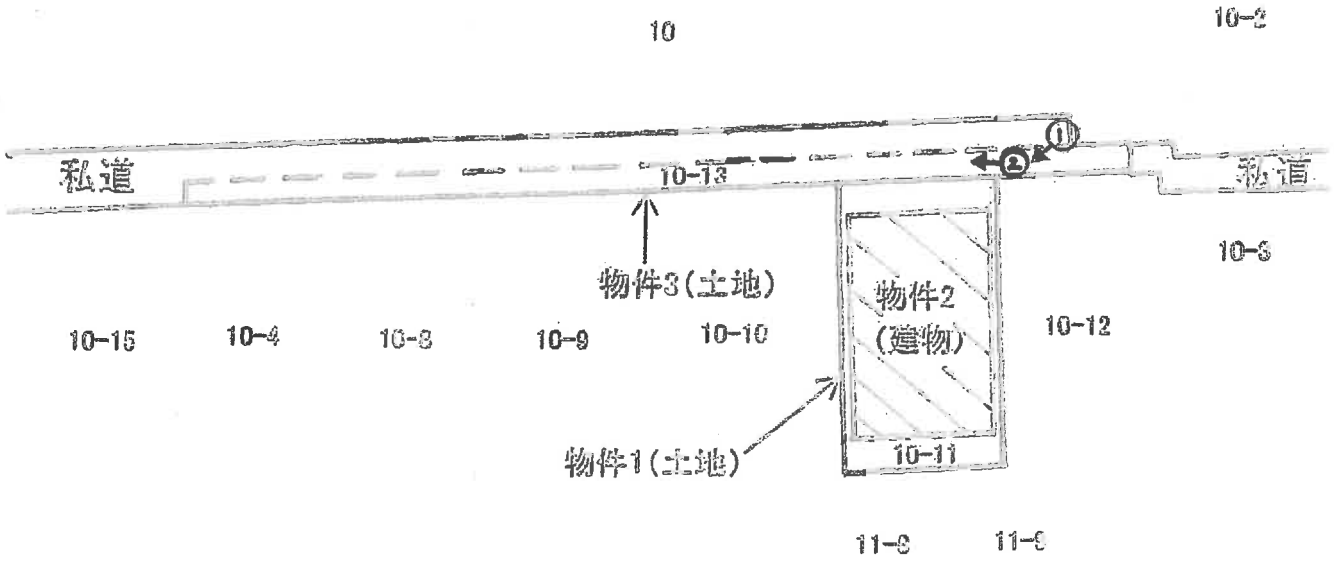
平成六年四月四日

A4判に縮小

請求番号：10-3

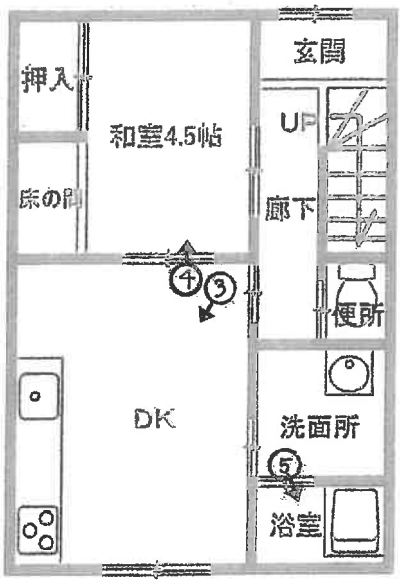
土地建物位置関係図

（写真撮影位置方向）

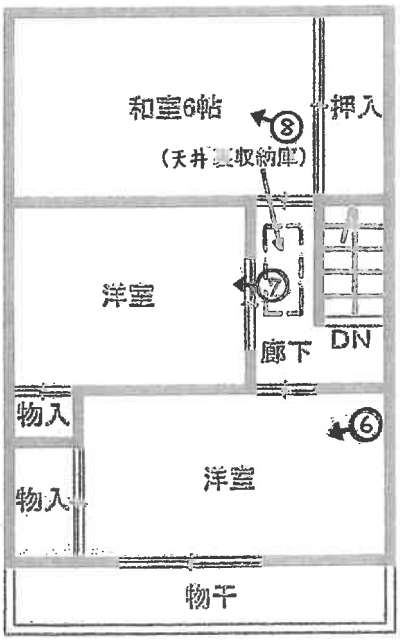


建物見取図

（写真撮影位置方向）



（1階）



（2階）



2



3



4



5



6



7



8



9

天井裏収納内部



令和 8 年 （ケ）第　　125　号
令 和 8 年 8 月 24 日　現地調査
令 和 8 年 9 月 13 日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評 価 人　　不動産鑑定士

辻倉伸介

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　5,590,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件１（土地）	金　　2,050,000　　円	
物件２（建物）	金　　3,530,000　　円	
物件３（土地）	金　　10,000　　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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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」	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	
3	所在 地番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路

番号	特記事項
3	物件3土地の売却対象はAの持分6分の1のみである。

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・3 ）

位置・交通	京都市営地下鉄東西線「 西大路御池 」駅の南方・道路距離約450m （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小規模一般住宅の多い住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3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 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画地条件	（物件1）　間口約5.2m・奥行約9.4mの長方形地 （物件3）　幅員約0.9m・延長約30.5mの私道敷 第　4　図のとおり	
接面道路の状況 （物件1）	北側幅員約　1.9 mの　私道　に　等高　に接する。 （建築基準法第　42条 2項　道路　） 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。なお、上記私道には物件3土地が含まれている。	
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、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	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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において洪水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
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）:　　平成6年4月2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　:吹付等 内　壁　:クロス・塗壁等 天　井　:クロス・板等 床　:フローリング・畳等 設　備　:電気・ガス・給排水設備 そ の 他　:屋根裏収納庫
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:　4DK
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が、完了検査は受けていない。 ・目的建物は建蔽率を若干超過した違反建築物である。 ・空家の状態であり、動産類が残置されている。 ・建物全体に経年相応の劣化が認められる。 ・玄関扉内側のガラスが破損している。 ・建物内でペットが飼育された形跡が見られた。

第5　評価額算出の過程

1　基礎となる価格

①　建付地価格等　(物件1・3)

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	持分 オ	建付地価格等(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	175,000	1.00	48.94	0.90		7,710,000
3	175,000	0.02	26.78		1/6	20,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都右京-18

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/㎡)
287,000	× 103/100	× 100/102	× 100/166	≒ 175,000

◇ 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　(1.02)

◇ 地 域 格 差 :

街路条件	接近条件	環境条件	行政条件	格差率
100/120	× 100/99	× 100/140	× 100/100	≒ 100/166

イ 個 別 格 差 :　[物件1]　なし　(1.00)

[物件3]　私道減価　(0.02)

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	190,000	71.28	0.05	680,000

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　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1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	7,710,000	60%	法定地上権	4,630,000

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	7,710,000	-4,630,000		95%	70%	2,050,000
2	680,000	+4,630,000	100%	95%	70%	3,530,000
3	20,000			95%	70%	10,000
一括価格(合計)						5,590,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要がない。

エ　市場性修正：　目的建物が建蔽率を若干超過した違反建築物であることを考慮した。

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　　（　京都右京-18　）

所　　在：　京都市右京区西院上花田町8番6

価　　格：　　287,000　　円/㎡

位　　置：　阪急京都本線「西院」駅　の　　北西　　方、道路距離約　750 m

価格時点：　令和　8　年　1 月　　1 日

地　　積：　　75　　㎡

供給処理施設：　水道、ガス、下水有

接面街路：　　東方　　6　　m　市道

用途指定等：　準工業地域　　（建蔽率　60 %、容積率　200 %）

準防火地域

地域の概要：　中小規模一般住宅に事務所等も混在する住宅地域

2　固定資産税評価額（令和　　8 年度）

物件1（土地）：　　4,730,000　円

物件2（建物）：　　1,459,400　円

物件3（土地）：　　非課税

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　　１２５号

物　件　目　録

1　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

地　　番　　１０番１１

地　　目　　宅地

地　　積　　４８．９４平方メートル

所有者　　A

2　所　　在　　京都市右京区西院西今田町　１０番地１１

家屋　番号　　１０番１１

種　　類　　居宅

構　　造　　木造スレート葺２階建

床　面　積　　１階　　３５．６４平方メートル
２階　　３５．６４平方メートル

所有者　　A

3　所　　在　　京都市右京区西院西今田町

地　　番　　１０番１３

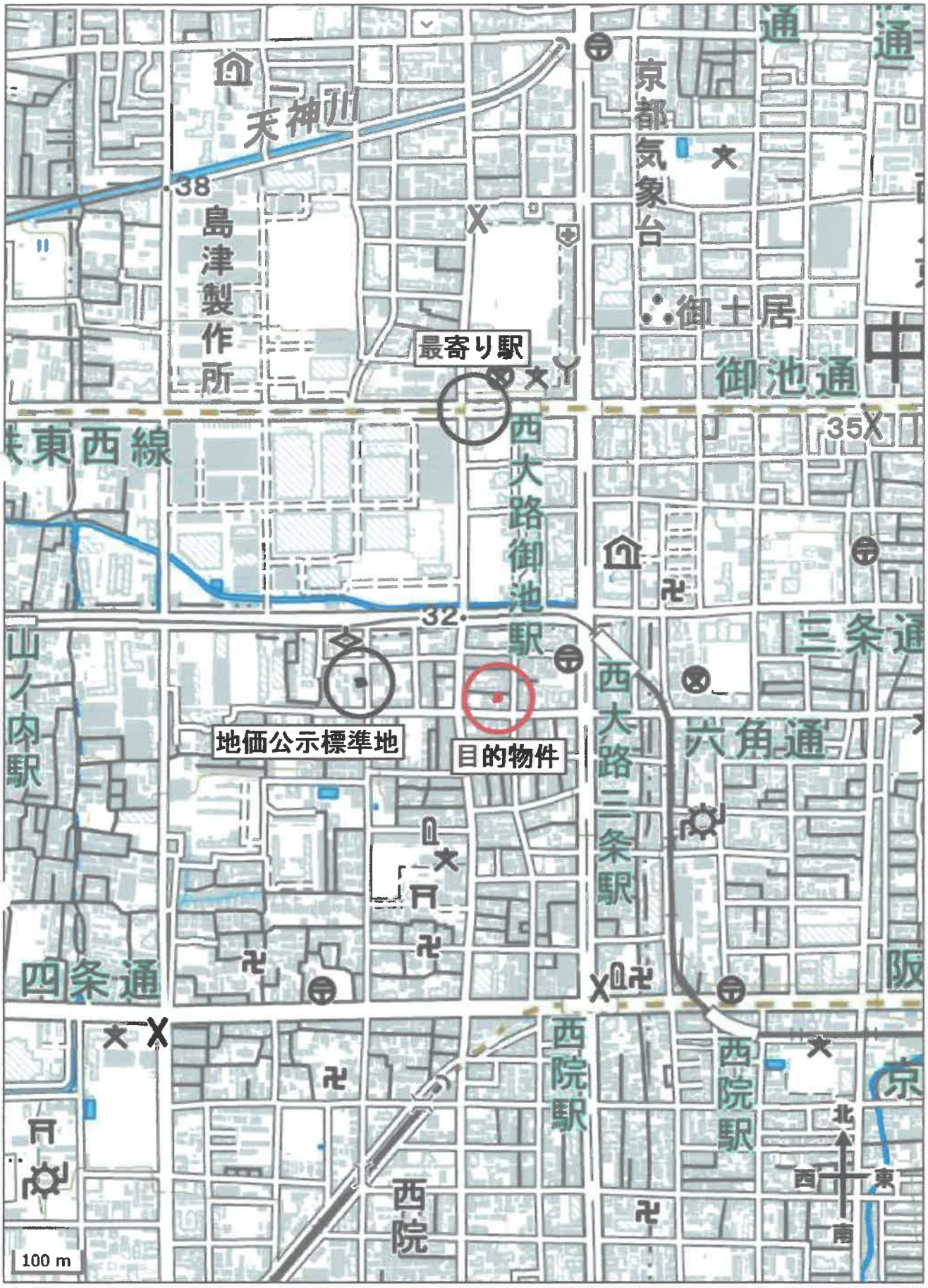
地　　目　　宅地

地　　積　　２６．７８平方メートル

共有者　　A　　持分６分の１

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