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　　３６号

（物件２，４）

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　阿　南　愛　香

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）
2, 4	21, 210, 000 16, 968, 000	一括	4, 242, 000	76, 344	26, 612
2	7, 850, 000				
4	13, 360, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３６号

物　件　目　録

２　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　２５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．３３平方メートル

４　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　２５番地２

　　家屋　番号　　２５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　１１０．５４平方メートル
　　２階　　１１２．１０平方メートル
　　３階　　４４．２２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１２３．２４平方メートル
　　２階　１１２．１０平方メートル
　　３階　４４．２２平方メートル

令和　８年（ケ）第　　３６号
（物件２，４）

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２５日
京都地方裁判所第５民事部
裁判所書記官　阿　南　愛　香

１　不動産の表示

【物件番号２，４】

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２】

なし

【物件番号４】

賃借権

範　囲　　全部
賃借人　　A
期　限　　令和８年１２月１９日
賃　料　　月額２５万６０００円
敷　金　　なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

４　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

５　その他買受けの参考となる事項

【物件番号４】

隣地（地番２３番３）との境界が不明確である。
本件土地の一部は通路として利用されている。

《　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　　３６号

物　件　目　録

２　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　２５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．３３平方メートル

４　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　２５番地２

　　家屋　番号　　２５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　１１０．５４平方メートル
　　２階　　１１２．１０平方メートル
　　３階　　４４．２２平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１２３．２４平方メートル
　　２階　１１２．１０平方メートル
　　３階　４４．２２平方メートル

令和　８年(ケ)第　　３６号
（物件２、４　　）
令和　８年　３月１９日受理
令和　８年　５月２７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　　３６号

物　件　目　録

２　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　　２５番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７１．３３平方メートル

４　所　　在　　京都市中京区壬生下溝町　２５番地２

　　家屋　番号　　２５番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　　１階　　１１０．５４平方メートル
　　２階　　１１２．１０平方メートル
　　３階　　４４．２２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）
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件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４
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： □構　造： ■床面積：１階　約１２３．２４㎡　２階　１１２．１０㎡ ３階　４４．２２㎡
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４関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■A
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（占有者） ■K（債務者兼所有者の代表者））の陳述／■提示文書（居住用建物賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和 ６年１２月２０日
最初の契約等	契約日	令和 ６年１２月２０日頃
	期間	令和 ６年１２月２０日から ■令和 ８年１２月１９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
現在の契約等	期間	令和 ６年１２月２０日から ■令和 ８年１２月１９日まで ２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		毎月 金２５万６０００円（毎月３日限り、当月分支払） □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　本件各物件はＡ及びＢの共有であったが（持分２分の１ずつ。）、令和６年１２月２０日に本件債務者兼所有者（以下「債務者」という。）に売却されている。

また、本件土地の北側隣接地（２３番３）及び北側隣接地上の建物（以下「北側建物」という。）もＡ及びＢの共有であったが（持分２分の１ずつ。）、令和６年１２月２０日に債務者に売却されている。なお、北側建物は共同住宅であり、１２部屋中６部屋が賃貸されているが、Ａが売却される前と同様に賃貸人の地位に留まっており、賃料等もＡが収受している。

2　本件土地

⑴　東側で幅員約１．８ｍの市道・４２条２項道路に接している。

⑵　東側に幅約１．１ｍのセットバックがあり、東端の面積約７．６㎡が上記市道と一体となって、道路として使用されている。

⑶　本件土地には地積測量図が存在せず、北側隣接地（２３番３）との境界が判然としないが（北側隣接地にも地積測量図は存在しない。）、本件建物の空調設備が北側隣接地に越境している可能性があり、北側建物の外階段が本件土地に越境している可能性がある。

⑷　本件土地北側のコンクリートブロック塀には扉が設置されており、本件土地から北側隣接地に出入りできると思われる。

3　本件建物

⑴　１階東側と２階東側にそれぞれ入口扉があり、２階と３階は建物内の階段で行き来できるが、１階と２階には階段が無く、建物内で行き来できない。

⑵　増築部分として、１階浴室（約６．１㎡）及び１階倉庫（約６．６㎡）がある。

⑶　１階倉庫内や３階北側洋室内には大量の動産が保管されている。

⑷　経年相応の劣化が見られる。

⑸　２階入口扉付近にはＡとＡの家族の名前が表示された表札が存在する。

（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
A	1　本件建物に家族と一緒に住んでいます。 2　本件建物を債務者に売却した令和６年１２月２０日から、月額家賃３１万１０００円で債務者から本件建物を賃借しました。本件建物の家賃額は北側建物の家賃収入に連動することになっており、令和７年１０月に北側建物の賃借人が減ったので、令和７年１０月から本件建物の家賃は２５万６０００円に減っています（Aは令和７年９月以前は毎月３日に３１万１０００円の振込履歴が、令和７年１０月３日に２５万６０００円の振込履歴が記載されている通帳を提示した。）。 3　本件建物の賃貸借契約書はあります（Aは本件建物の居住用建物賃貸借契約書を提示したが、契約書には賃料は月額１５万円と記載されており、賃貸人及び賃借人の署名押印等は無かった。）。 本件建物の賃料が月額１５万円になっているのは今まで気づきませんでした。本件建物の賃料は１５万円で、毎月債務者に支払っている２５万６０００円から１５万円を控除した分は北側建物の賃料になります。 4　敷金や保証金は支払っていません。 5　令和６年１２月２０日以降、本件建物の補修や修繕はしていません。
■債務者照会回答要旨	1　本件建物をAに無償で貸しています。 2　敷金や保証金は支払われていません。
■K（債務者代表者）	1　本件建物をAに賃貸しています。 上記の照会回答で、本件建物を無償で貸していると回答したのは、北側建物と勘違いしたからです。 2　本件建物について、月額１５万円の家賃での賃貸借契約は締結していません。 3　北側建物の賃料を原資として、本件建物の家賃を払うことになっていました。当初、家賃として月額３１万１０００円が支払われていましたが、北側建物の賃借人が減ったという理由で、こちらは了解していないのですが、月額２５万６０００円に本件建物の家賃が減額されました。

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（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、土地建物位置関係図、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Ａであった。
3　Ａが本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
4　Ａの本件建物の占有権原は賃借権であることが認められる。
　なお、Ａが提示した本件建物の居住用建物賃貸借契約書には月額賃料１５万円の記載があるが、Ａはそれを認識しておらず、むしろ、債務者に支払っていた２５万６０００円の全額が本件建物の賃料だと認識していたこと、債務者代表者Ｋも本件建物の家賃について、月額１５万円での契約はしていないと陳述することなどから、本件建物の賃料を月額２５万６０００円と認定した。
　また、Ａの本件建物の占有権原が共有持分権から賃借権に改定された時期（賃借権に基づく本件建物の占有開始時期）につき、Ａ及びＢから債務者に本件建物が売却された令和６年１２月２０日であると認定した。
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。

（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 4月 1日 17： 5－17：20	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、Ａの同居人と面談 居住者宛照会書交付
8年 4月 1日 ：　－　：	当庁	債務者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 4月21日 (14：40－14：45)	当庁	Ａから電話聴取
8年 4月21日 ：　－　：	当庁	Ａ宛事務連絡文書送付
8年 5月14日 15：00－15：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａと面談
8年 5月19日 16：30－16：35	当庁	債務者代表者Ｋから電話聴取

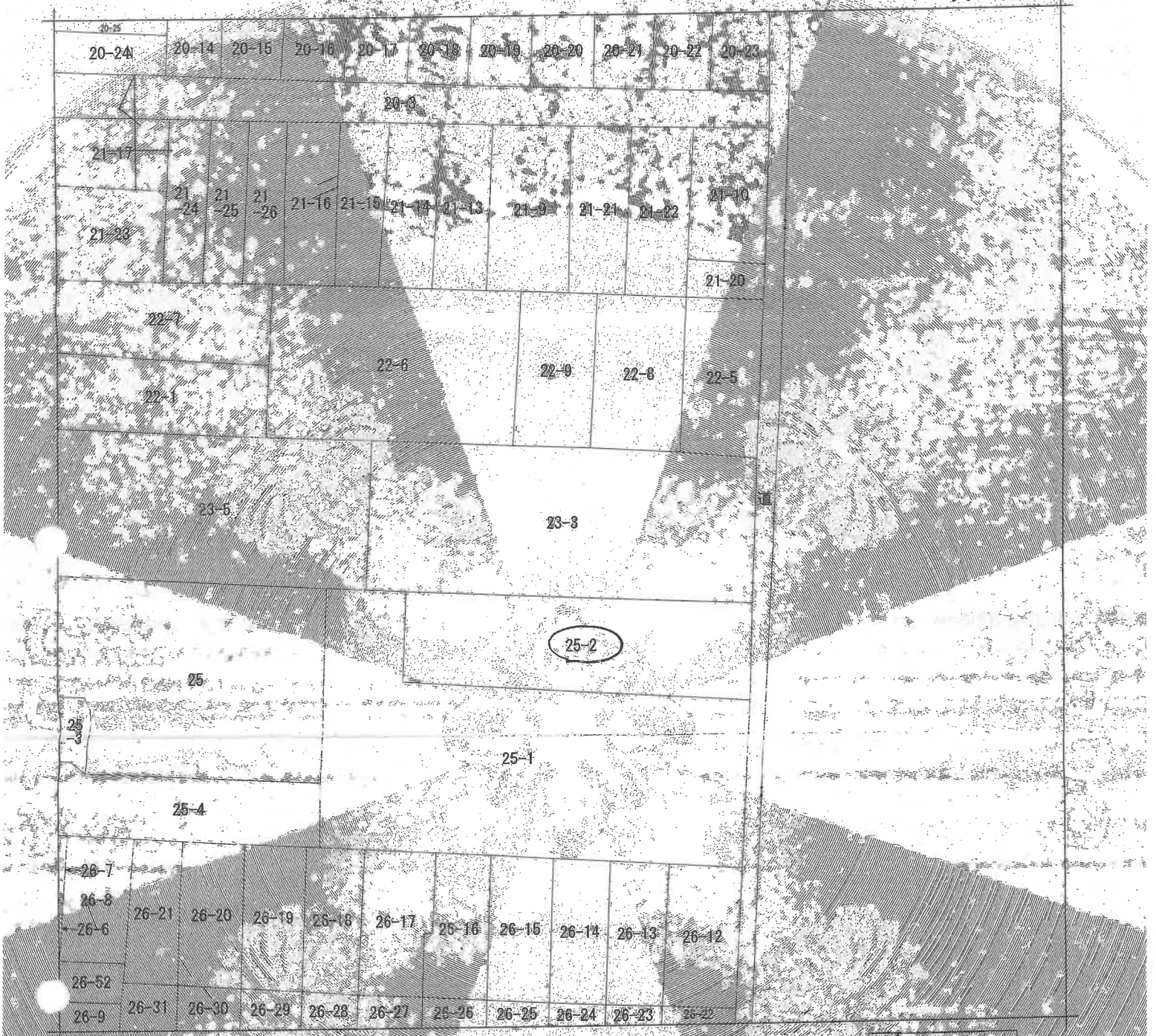
（特記事項）

□　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　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

（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、土地の区画を画一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	壬生下溝町

調製	余白	所在	京都市中京区壬生下溝町				地番	23番3			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		地標系番号又は記号		方位	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				前々回処理				備考			

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。

（京都地方法務局管轄）

令和8年2月4日

大阪法務局天王出張所

登記官

請求番号：34-1

(1/1)

登記年月日：平成9年5月12日

5-3231
6

各階平面図

10、5、12

建物図面
各階平面図

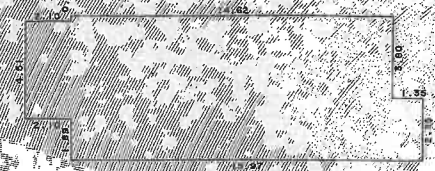
7/2

家屋番号	25番2
建物の所在	京都市中京区壬生下溝町25番地2

これは図面に記録されている事項を証明した書面である。
（京都地方法務局管轄）
令和8年2月4日
大阪法務局天王寺出張所
登記官

8ページ

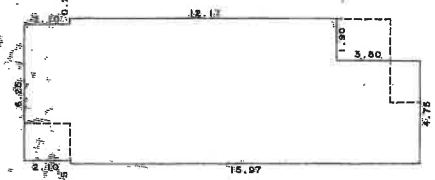
1階



求積表

4.51	X 2.10	=	9.4710
6.65	X 14.62	=	97.2230
2.85	X 1.35	=	3.8475
合計			110.5415
床面積			110.54 ㎡

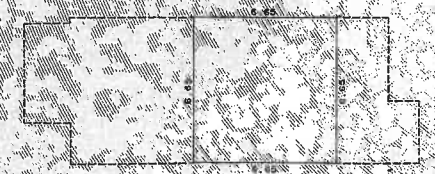
2階



求積表

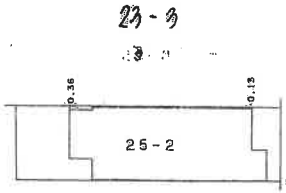
6.25	X 2.10	=	13.1250
6.65	X 12.17	=	80.9305
4.75	X 3.80	=	18.0500
合計			112.1055
床面積			112.10 ㎡

3階



求積表

6.65	X 6.65	=	44.2225
			44.2225
床面積			44.22 ㎡



25-1

作製者 土地家屋調査士 [redacted] 縮尺 1/250

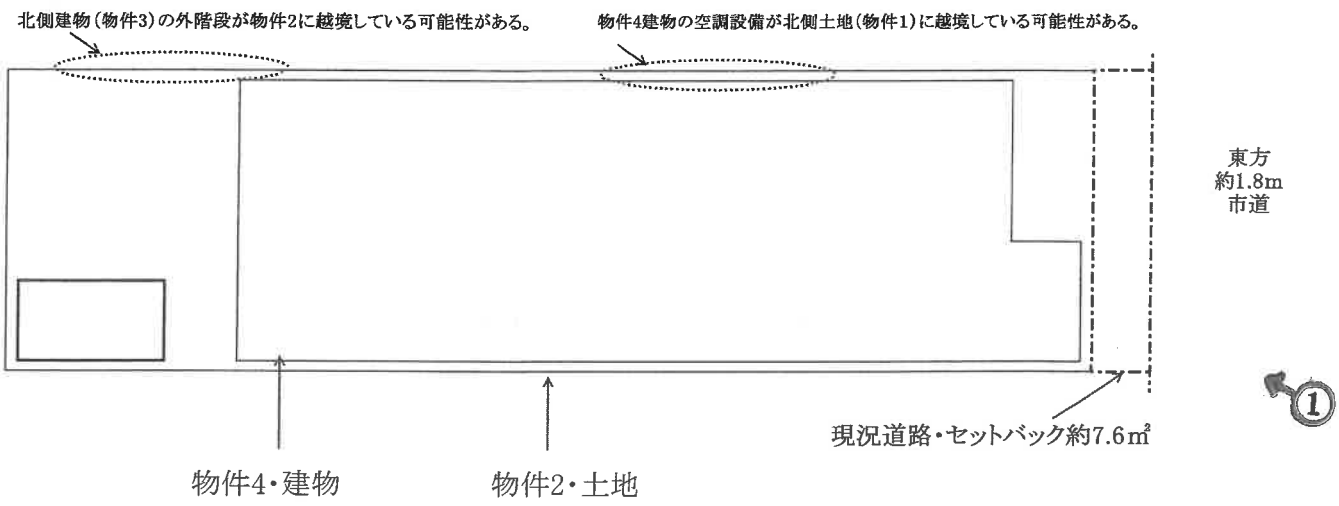
申請人 [redacted] 縮尺 1/500

A4判に縮小

請求番号：34-3

土地建物位置関係図

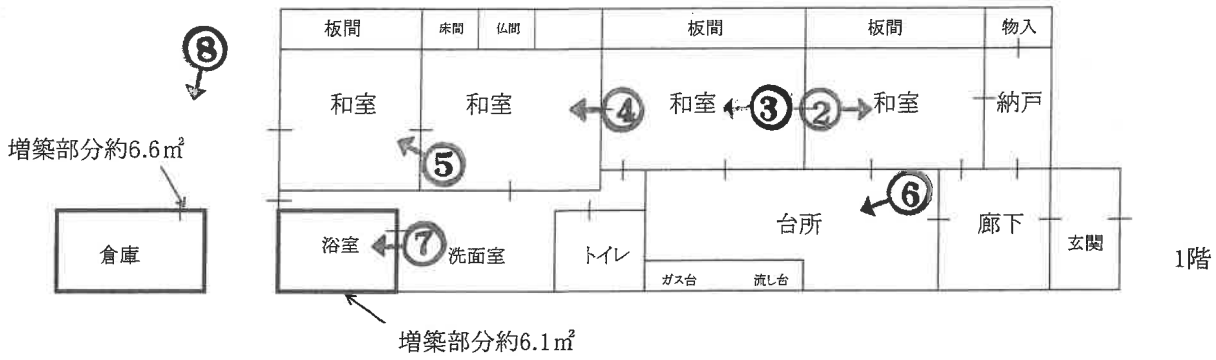
写真撮影位置方向

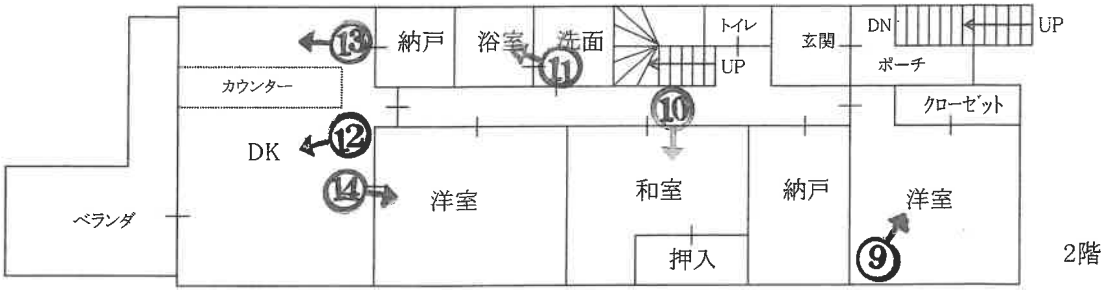


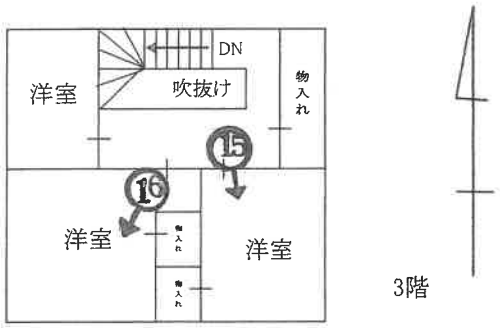
令和8年（ケ）第36号　物件2、4

建物見取図

写真撮影位置方向







令和8年(ケ)第36号 物件4

本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8

9



10





11



12



13



14

15



16



令和 8 年 （ケ）第 36 号
物件2、4
令 和 8 年 5 月 14 日 現 地 調 査
令 和 8 年 6 月 4 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西 井 雅 志

第１　評価額

一　　括　　価　　格		
金　　21,210,000　　円		
内　　訳　　価　　格		
物件２（土地）	金　　7,850,000　　円	
物件４（建物）	金　　13,360,000　　円	

１　一括価格は、物件２、４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２の内訳価格は物件４のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件４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
2	所　在 地　番 地　目 地　積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	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」 1階 約 123.24㎡ 2階　　112.10 ㎡ 3階　　44.22 ㎡ 延 約 279.56 ㎡
番号	特　記　事　項		
4	1階西部分において約12.7㎡の増築を認めた。		

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　　2　）

位置・交通	JR山陰本線「　　丹波口　　」駅の　北西方　・　道路距離約　700　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	準工業地域
	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3種高度地区 市街地型 美観形成地区 埋蔵文化財包蔵地の指定　あり 遠景デザイン保全区域
画地条件	東方間口約7m、奥行約24.5mの長方形地 公図写のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約　1.8 mの　　市道　　に　　等高　　に接する。 （建築基準法第　42条　2項　道路　　） 接面する市道の幅員は1.8mであり、セットバックは幅1.1mが必要である。	
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のセットバックは幅1.1mであり、面積は約10.7㎡である。 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、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域及び高潮浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。 物件4建物の空調機が北側隣接の23 番3土地にはみ出している可能性がある。 北側隣接の23番3地上の建物の外階段が物件2土地にはみ出している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況　　（物件　4　）

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）：　建築時不詳、ただし昭和51年6月30日に増築、平成9年3月8日に大幅に変更、増築 経過年数：　約 29 年 経済的残存耐用年数：　約 11 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：瓦葺 外　壁：サイディングボード等 内　壁：クロス、ボード板等 天　井：クロス、ボード、板等 床：フローリング、畳等 設　備：電気、給排水設備 そ の 他：1階と2階は室内階段はなく、室内からは行き来できない。
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	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・物件4（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。 ・物件4（建物）について、建蔽率、容積率がオーバーしている。

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
2	226,000	0.98	171.33	0.90	34,150,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示　京都中京　-5

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/㎡)
353,000	×	102/100	×	100/101	×	100/158	=	226,000

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差：

街路条件		接近条件		環境条件		行政条件		格差率
100/103	×	100/102	×	100/150	×	100/100	=	100/158

イ 個別格差：方位、セットバック (0.98)

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4)

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
4	200,000	279.56	0.22	12,300,000
計				12,300,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数　40　年、経過年数　29　年、経済的残存耐用年数　11　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)

＝　0.22

[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
2	34,150,000	60%	法定地上権	20,490,000

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
2	34,150,000	−20,490,000	13,660,000		13,660,000	37%
4	12,300,000	＋20,490,000	32,790,000	70%	22,950,000	63%
積算価格(合計)			46,450,000	----	36,610,000	100%

エ 占有減価修正: 引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

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り、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

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
3,072,000	1.00	10%	1.00	30,720,000

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　10%　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。

本件においては、実際に賃貸の用に供されている事より積算価格と収益価格を同程度に重視し、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)	36,610,000
収益価格(円)	30,720,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	33,670,000

[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
2	33,670,000	37%	90%	70%		7,850,000
4		63%	90%	70%	100%	13,360,000
一括価格(合計)						21,210,000

ウ　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、建蔽率・容積率の超過及び市場が限定的と判断されるため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　特にない。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等　地価公示標準地　（　京都中京-5　）

所　　在：　京都市中京区壬生松原町33番13

価　　格：　353,000　円/㎡

位　　置：　JR山陰本線「　丹波口」駅の　北西　方、道路距離約　520ｍ

価格時点：　令和8年1月1日

地　　積：　71　㎡

供給処理施設：　水道、都市ガス、下水あり

接面街路：　西方　4.9　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、事務所等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額　（令和　7 年度）

物件2(土地)：　20,900,000　円

物件4(建物)：　2,035,400　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　　36号

物　件　目　録

2　所　　在　京都市中京区壬生下溝町

　　地　　番　２５番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１７１．３３平方メートル

4　所　　在　京都市中京区壬生下溝町　２５番地２

　　家屋　番号　２５番２

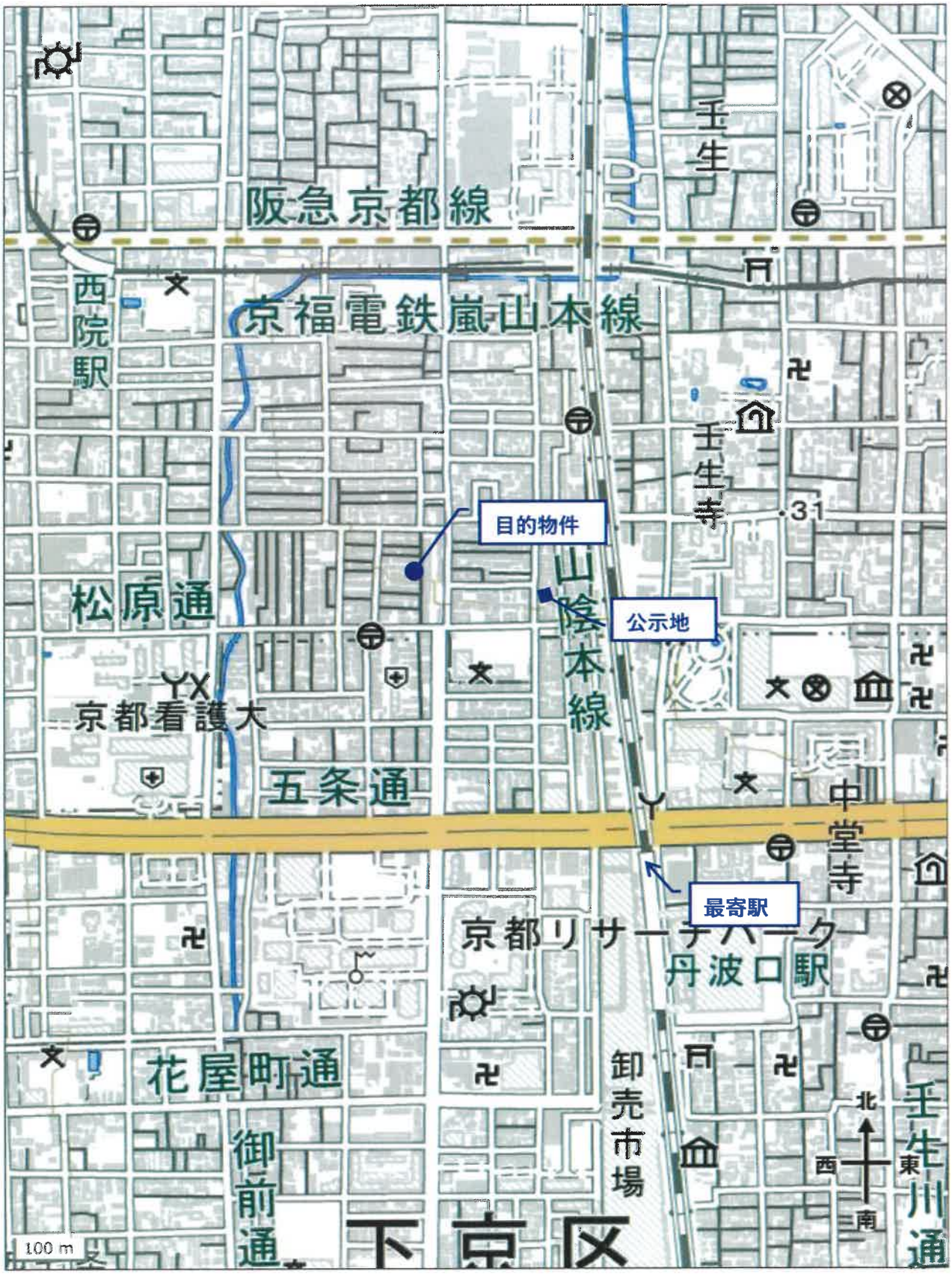
　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺３階建

　　床　面　積　１階　１１０．５４平方メートル
　　２階　１１２．１０平方メートル
　　３階　　４４．２２平方メートル

地理院地図
GSI Maps

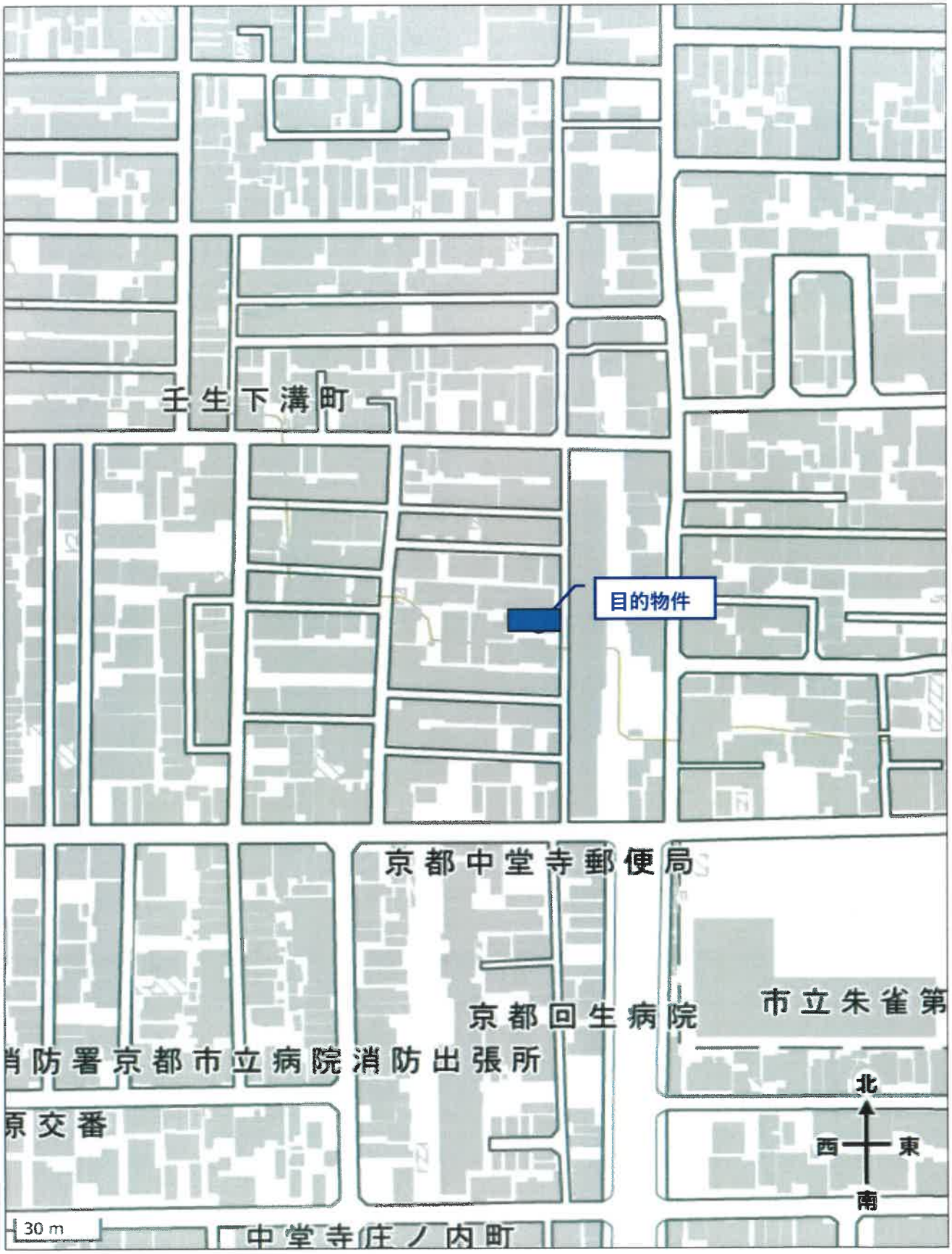
第１図　目的物件の位置図



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