

## 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、入札が無効となる場合があります。

○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。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日  
京都地方裁判所第 5 民事部  
裁判所書記官 三 河 浩 二

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 7 年 7 月 3 日から<br>令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                        |
| 開札期日                                                                         | 日 時 令和 7 年 7 月 17 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 京都地方裁判所売却場                                                                        |
| 売却決定<br>期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 8 月 1 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所第 5 民事部                                                                     |
| 特別売却<br>実施期間                                                                 | 令和 7 年 7 月 25 日 午前 10 時 00 分から<br>令和 7 年 7 月 25 日 午前 11 時 00 分まで                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                             | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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 7 年<br>6 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 目 録

1 所 在 京都市南区西九条大国町

地 番 35 番 8

地 目 宅地

地 積 44.10 平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市南区西九条大国町

地 番 35 番 1

地 目 公衆用道路

地 積 137 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 京都市南区西九条大国町 35 番地 8

家屋 番号 35 番 8

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 3 階建

床 面 積 1 階 33.50 平方メートル  
2 階 28.60 平方メートル  
3 階 28.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 36 平方メートル  
2 階 28.60 平方メートル  
3 階 28.60 平方メートル

所有者 A



## 物 件 明 細 書

令和 7年 4月25日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

---

---

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】

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

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。



\*11\*

## 物 件 目 録

1. 所 在 京都市南区西九条大国町  
 地 番 35 番 8  
 地 目 宅地  
 地 積 44.10 平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市南区西九条大国町  
 地 番 35 番 1  
 地 目 公衆用道路  
 地 積 137 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

3 所 在 京都市南区西九条大国町 35 番地 8  
 家屋 番号 35 番 8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造スレート葺 3 階建  
 床 面 積 1 階 33.50 平方メートル  
 2 階 28.60 平方メートル  
 3 階 28.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 36 平方メートル  
 2 階 28.60 平方メートル  
 3 階 28.60 平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第17号  
(物件1～3)  
令和7年3月 7日受理  
令和7年4月18日提出

# 現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



## 物 件 目 録

1 所 在 京都市南区西九条大国町  
地 番 35番8  
地 目 宅地  
地 積 44.10平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市南区西九条大国町  
地 番 35番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 137平方メートル

共有者 A 持分10分の1

3 所 在 京都市南区西九条大国町 35番地8  
家屋 番号 35番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 33.50平方メートル  
2階 28.60平方メートル  
3階 28.60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、3                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 現況地目            | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 2) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                   |  |  |
| 形状              | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                  |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が物件 1 の土地に下記建物を所有し、占有している<br>上記 2 の土地について、道路として提供され、土地所有者らが使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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   | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1 階 約 36 m <sup>2</sup> |  |  |
| 物件目録にない附属建物     | <input checked="" type="checkbox"/> ない    { 種類：<br><input type="checkbox"/> ある    { 構造：<br>床面積：                                                                                                                                 |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅 (空き家) として使用している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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       | <input checked="" type="checkbox"/> ない    [ 地方裁判所    支部 令和    年 ( ) 第    号<br><input type="checkbox"/> ある    [ 保管開始日    令和    年    月    日                                                                                       |  |  |
| 土地建物の位置関係       | <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

(その他の事項用)

### その他の事項

- 1 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。また、物件2の土地は、建築基準法上の道路（私道）である（写真12参照）。
- 2 物件3の建物1階南側洋室に未登記増築部分約2.5㎡が存在する。
- 3 物件3の建物3階南側洋室の天井を開口部とする天井収納庫がある（写真11参照）。
- 4 物件3の建物3階南側洋室の入口扉や2階トイレ入口扉に剥れが見られる（写真9参照）。

(関係人の陳述等用)

### 関係人の陳述等

| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                     |
|-------------------|---------------------------|
| 債務者               | 本件建物は空き家です。ほかの誰にも貸していません。 |

(執行官の意見用)

### 執行官の意見

- 1 物件3の建物は、所有者が居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

| 調 査 の 経 過              |             |                  |
|------------------------|-------------|------------------|
| 調 査 の 日 時              | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等      |
| 7年3月11日<br>15:25-15:30 | 物件所在地       | 外部調査、写真撮影、照会書投函  |
| 7年3月27日<br>14:00-14:15 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影、照会書差置き |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |
| 年 月 日<br>: - :         |             |                  |

(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7年3月27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



|        |        |
|--------|--------|
| 地番区域見出 | 西九条大國町 |
|        | 西九条豊田町 |

|       |       |            |  |           |                   |    |          |  |
|-------|-------|------------|--|-----------|-------------------|----|----------|--|
| 請求部   | 所在地   | 京都市南区西九条大町 |  |           |                   | 地番 | 35番8     |  |
| 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 |  |
| 作成年月日 |       |            |  |           | 備考<br>年月日<br>(原図) |    | 補記事項     |  |

登記官

(1/1)

5200315

地積測量図

地番 35-1-8 条15

土地の所在 京都市南区西九条大団地

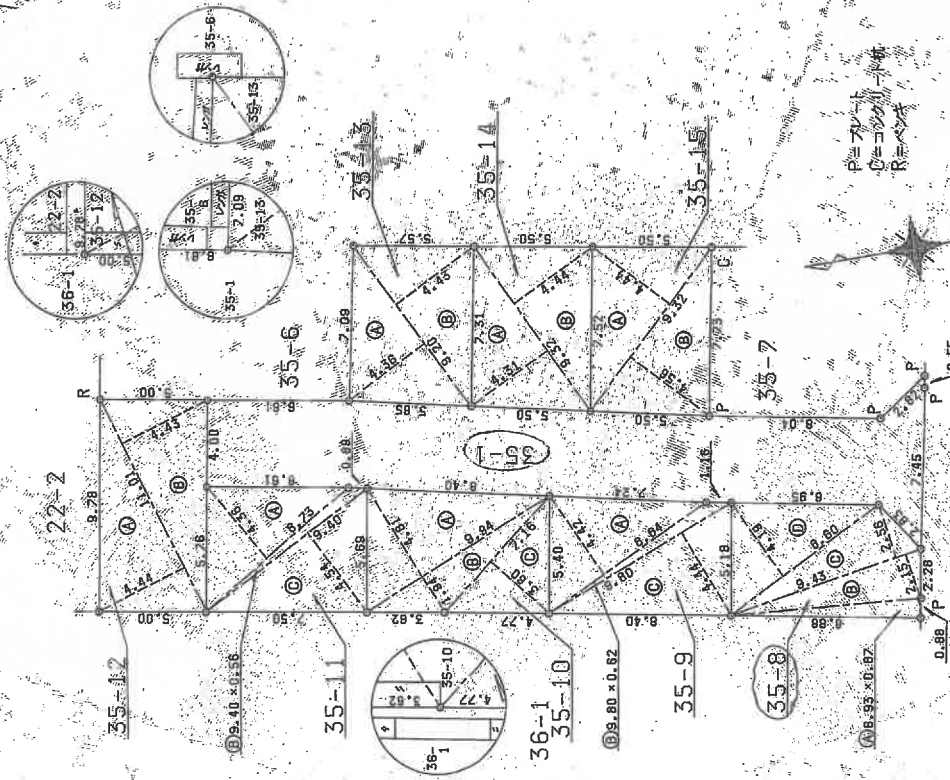
| 35-8 |                          |                |                      |
|------|--------------------------|----------------|----------------------|
| 地番   | 底                        | 高さ             | 積算                   |
| NO.  | 底 <td>高さ<td>積算</td></td> | 高さ <td>積算</td> | 積算                   |
| A    | 8.93                     | 0.82           | 7.7691               |
| B    | 9.43                     | 2.15           | 20.2745              |
| C    | 9.43                     | 2.56           | 24.1408              |
| D    | 8.60                     | 4.19           | 36.0340              |
|      |                          | 積算             | 68.2182              |
|      |                          | 積算             | 44.1092              |
|      |                          | 地積             | 44.10 m <sup>2</sup> |

| 35-9 |                          |                |                      |
|------|--------------------------|----------------|----------------------|
| 地番   | 底                        | 高さ             | 積算                   |
| NO.  | 底 <td>高さ<td>積算</td></td> | 高さ <td>積算</td> | 積算                   |
| A    | 8.84                     | 4.42           | 39.0728              |
| B    | 9.80                     | 0.82           | 6.0780               |
| C    | 9.80                     | 4.44           | 43.5120              |
|      |                          | 積算             | 88.6608              |
|      |                          | 積算             | 44.33040             |
|      |                          | 地積             | 44.33 m <sup>2</sup> |

| 35-10 |                          |                |                      |
|-------|--------------------------|----------------|----------------------|
| 地番    | 底                        | 高さ             | 積算                   |
| NO.   | 底 <td>高さ<td>積算</td></td> | 高さ <td>積算</td> | 積算                   |
| A     | 9.94                     | 4.81           | 47.8114              |
| B     | 9.94                     | 1.94           | 19.2836              |
| C     | 7.16                     | 5.60           | 25.7760              |
|       |                          | 積算             | 92.8710              |
|       |                          | 積算             | 46.43550             |
|       |                          | 地積             | 46.43 m <sup>2</sup> |

| 35-11 |                          |                |                      |
|-------|--------------------------|----------------|----------------------|
| 地番    | 底                        | 高さ             | 積算                   |
| NO.   | 底 <td>高さ<td>積算</td></td> | 高さ <td>積算</td> | 積算                   |
| A     | 8.73                     | 4.36           | 38.0628              |
| B     | 9.40                     | 0.56           | 5.2640               |
| C     | 9.40                     | 4.54           | 42.6760              |
|       |                          | 積算             | 86.0028              |
|       |                          | 積算             | 43.00140             |
|       |                          | 地積             | 43.00 m <sup>2</sup> |

| 35-12 |                          |                |                      |
|-------|--------------------------|----------------|----------------------|
| 地番    | 底                        | 高さ             | 積算                   |
| NO.   | 底 <td>高さ<td>積算</td></td> | 高さ <td>積算</td> | 積算                   |
| A     | 11.01                    | 4.44           | 48.8844              |
| B     | 11.01                    | 4.43           | 48.7743              |
|       |                          | 積算             | 97.6587              |
|       |                          | 積算             | 48.82955             |
|       |                          | 地積             | 48.82 m <sup>2</sup> |



平成6年6月17日 0600290号確定  
平成7年7月10日 0700370号確定

作製者

8. 8. 8  
年 月 日  
(平成)

申請人

縮尺 1/250

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。  
(京都府地方事務局伏見出張所登録)  
令和7年2月3日 大阪法務局北嵯峨所

登記官

登記年月日：平成9年5月8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。

(京都地方法務局伏見出張所管轄)

令和7年2月3日

大阪法務局北出事務所

登記官

2200331

各階平面図

建物図面図

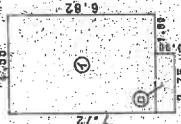
築番号 35-8

建物の所在 京都市南区西九条大田町35-8



1階

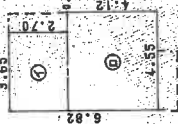
① 4.55 x 6.82 = 31.0310  
② 2.75 x 0.97 = 2.6750  
計 33.5060



床面積 33.50㎡

2階3階(各階同型)

① 3.65 x 2.70 = 9.8550  
② 4.55 x 4.12 = 18.7460  
計 28.6010



床面積 28.60㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

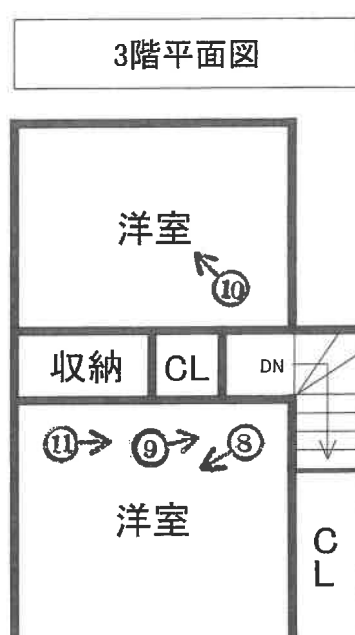
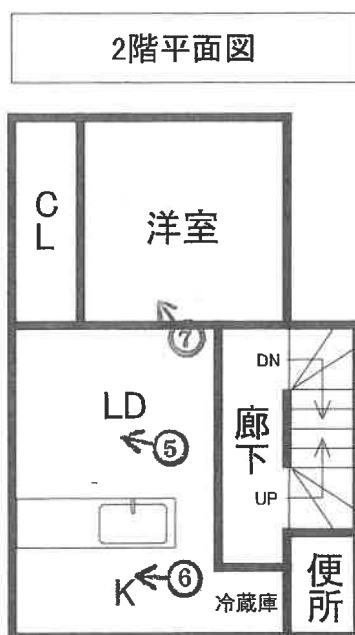
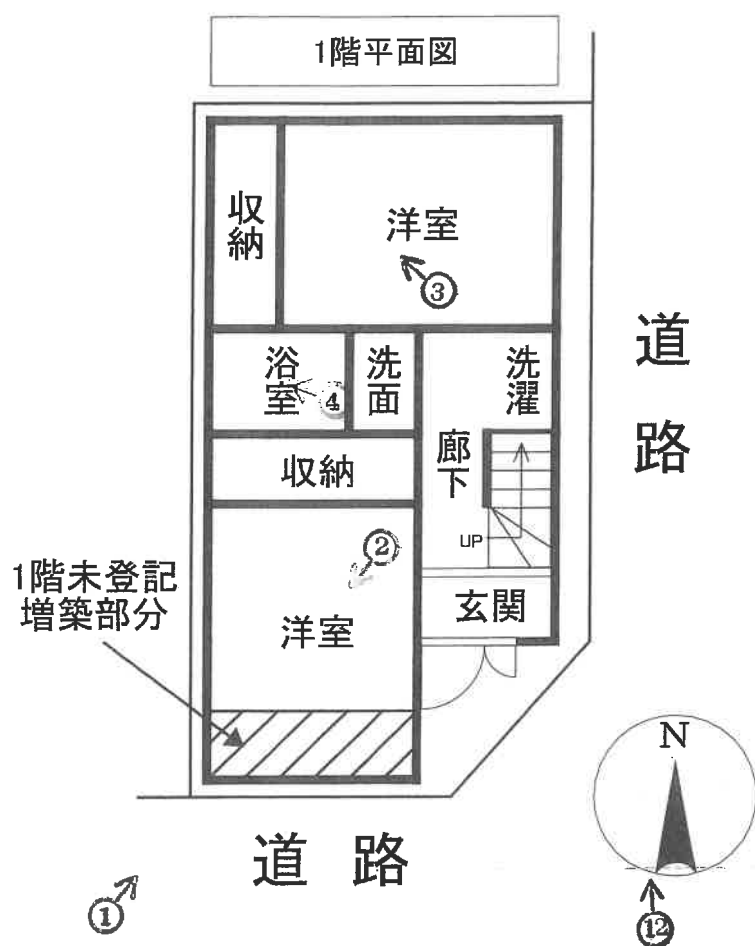
(平成9年5月8日製)

A4判に縮小



# 建物見取図

## 土地建物位置関係図



写真撮影位置方向 ↑



物件 3





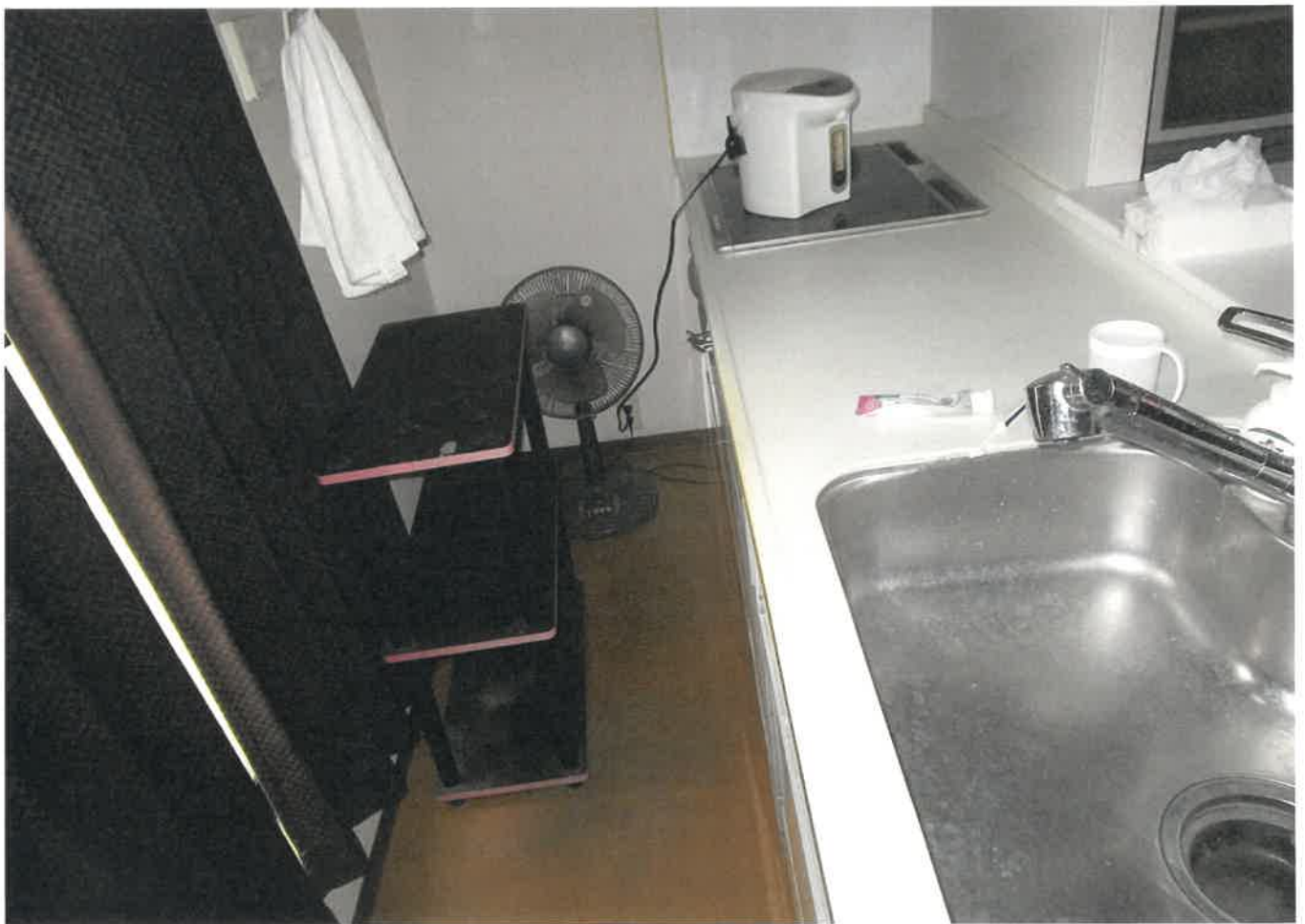
3



4



5



6





7



8



9



10



11 天井収納



12

令和 7 年 （ 又 ） 第 17 号

令和 7 年 3 月 27 日 現 地 調 査  
令和 7 年 3 月 28 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

岩 崎 陽

## 第1 評価額

| 一 括 価 格 |   |           |   |
|---------|---|-----------|---|
| 金       |   | 7,700,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |           |   |
| 物件1（土地） | 金 | 2,710,000 | 円 |
| 物件2（土地） | 金 | 20,000    | 円 |
| 物件3（建物） | 金 | 4,970,000 | 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<br>番目積                    | 「物件目録記載のとおり」 | 「同左」                                                                                                                         |
| 2  | 所在地<br>番目積                    | 「物件目録記載のとおり」 | 「同左」                                                                                                                         |
| 3  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 「物件目録記載のとおり」 | 「下記以外は同左」<br><br>1階 約 36 m <sup>2</sup><br>2階 28.60 m <sup>2</sup><br>3階 28.60 m <sup>2</sup><br><hr/> 延) 約 93m <sup>2</sup> |
| 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「東寺」駅の南西方・道路距離約 1.1 km<br>(付属資料「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                          |                                                                       |
| 付 近 の 状 況                                                       | 中小規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                       |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                  | 市街化区域<br>準工業地域<br>60 %<br>200 %<br>準防火地域<br>20m第3種高度地区<br>町並み型建造物修景地区 |
| 画 地 条 件                                                         | 間口 約5.1 m, 奥行約 8.9 mの 概長方形地<br>第 4 図のとおり                                                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
| 接面道路の状況                                                         | 南側幅員約 6 mの 市道 に 等高 に接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 1号道路 )<br>その他、東側幅員約4.0mの私道(建築基準法第42条1項5号道路)に接する。                                                                                                                                                                           |                                                                       |
| 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<br>ガス配管: あり<br>下水道: あり<br><br>(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2(土地)は、物件1(土地)が接する東側私道の共有持分である。                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |

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9年5月3日<br>経 過 年 数 ： 約 28 年<br>経済的残存耐用年数： 約 2 年                                                                                                                             |
| 仕 様             | 構 造 ： 木造<br>屋 根 ： スレート葺<br>外 壁 ： 吹付 等<br>内 壁 ： クロス 等<br>天 井 ： ボード・クロス 等<br>床 ： 板貼り 等<br>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<br>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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件3(建物)は現行建ぺい率・容積率を超過している(建ぺい率については準防火・角地緩和適用後の80%を超過している。)</li> <li>・物件3(建物)3階上部に天井収納庫が設置されている。</li> <li>・物件3(建物)1階南側洋室に未登記増築部分が存在する。</li> </ul> |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>オ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 230,000              | 1.06          | 44.10          | 0.95      | -         | 10,210,000                        |
| 2  | 230,000              | 0.01          | 137            | 1.00      | 1/10      | 30,000                            |

(万円未満四捨五入)

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都南 -3

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/㎡)  
 $287,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/126 = 230,000$

◇ 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  
 $100/100 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 = 100/126$

イ 個別格差： 物件1 方位・角地等 (1.06)  
 物件2 私道敷 (0.01)

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。なお、物件2については私道敷であるため、考慮しない。

##### (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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 3  | 180,000             | 93.00              | 0.08     | 1,340,000                      |
|    |                     |                    |          |                                |
|    |                     |                    |          |                                |
| 計  |                     |                    |          | 1,340,000                      |

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年, 経過年数 28 年, 経済的残存耐用年数 2 年, 残価率 0.05  
 の耐用年数に基づく方法及び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)  
 = 0.08

## 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)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 10,210,000    | 60%           | 法定地上権 | 6,130,000                        |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |
|    |               |               |       |                                  |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1            | 10,210,000          | -6,130,000                      |                 | 95%             | 70%             | 2,710,000                              |
| 2            | 30,000              | 0                               |                 | 95%             | 70%             | 20,000                                 |
| 3            | 1,340,000           | +6,130,000                      | 100%            | 95%             | 70%             | 4,970,000                              |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
|              |                     |                                 |                 |                 |                 |                                        |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 7,700,000                              |

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 物件3(建物)につき、現行建ぺい率・容積率を超過している点等を考慮した。

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 ( 京都南-3 )
- 所 在 : 京都市南区西九条東比永城町35番
- 価 格 : 287,000 円/㎡
- 位 置 : 近鉄京都線「東寺」駅の南西方, 道路距離約 380 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 77 ㎡
- 供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有
- 接 面 街 路 : 北方 6 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅に小売店舗等も混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地): 4,865,400 円
- 物件2(土地): 0 円
- 物件3(建物): 1,979,900 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

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市南区西九条大国町  
地 番 35番8  
地 目 宅地  
地 積 44.10平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 京都市南区西九条大国町  
地 番 35番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 137平方メートル  
共有者 A 持分10分の1
- 3 所 在 京都市南区西九条大国町 35番地8  
家屋 番号 35番8  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺3階建  
床 面 積 1階 33.50平方メートル  
2階 28.60平方メートル  
3階 28.60平方メートル  
所有者 A





