

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。陳述書下部の「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10月22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11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年11月20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 7年12月 5日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28日 午前11時00分まで
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 7年10月22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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 410, 000 5, 928, 000	一括	1, 482, 000	87, 293	18, 705
1	3, 480, 000				
2	3, 930, 000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区聖護院円頓美町

地 番 21 番

地 目 宅地

地 積 722.71 平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分1000000分の25136

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区聖護院円頓美町 21 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

床 面 積	1階	568.79 平方メートル
	2階	574.10 平方メートル
	3階	574.10 平方メートル
	4階	577.77 平方メートル
	5階	577.77 平方メートル
	6階	577.77 平方メートル
	7階	577.77 平方メートル
	地下1階	595.68 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円頓美町 21 番の10

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 237.06 平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分23705分の7814



物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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, 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】

本件共有持分権者内田アート株式会社が本件物件西側（概ね全体の3分の1）の範囲を占有している。その余の部分を売却対象外の共有持分を有するアマタ株式会社及び同社からの賃借人A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, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 京都市左京区聖護院円頓美町

地 番 21番

地 目 宅地

地 積 722.71平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分1000000分の25136

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区聖護院円頓美町 21番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

床 面 積	1階	568.79平方メートル
	2階	574.10平方メートル
	3階	574.10平方メートル
	4階	577.77平方メートル
	5階	577.77平方メートル
	6階	577.77平方メートル
	7階	577.77平方メートル
	地下1階	595.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円頓美町 21番の10

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 237.06平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分23705分の7814



令和 7 年 (ケ) 第 43 号
(物件 1、2)
令和 7 年 4 月 23 日受理
令和 7 年 6 月 4 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

物件目録

1 所 在 京都市左京区聖護院円頓美町

地 番 21番

地 目 宅地

地 積 722.71平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分1000000分の25136

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区聖護院円頓美町 21番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

床面積	1階	568.79平方メートル
	2階	574.10平方メートル
	3階	574.10平方メートル
	4階	577.77平方メートル
	5階	577.77平方メートル
	6階	577.77平方メートル
	7階	577.77平方メートル
	地下1階	595.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円頓美町 21番の10

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 237.06平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分23705分の7814



2 ページ

(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 ☒ 西側 (概ね全体の3分の1) の範囲	☐ 全部 ☒ 東側 (概ね全体の3分の2) から下記Aへの賃貸部分を除いた範囲
占有者		☒ 債務者 ☐	☐ 債務者 ☒ アマタ株式会社
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 (■アマタ株式会社代表者) ☐ 文書 ()	☒ 陳述 (■アマタ株式会社代表者) ☐ 文書 ()
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 共有持分権	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 共有持分権
占有開始時期		年 月 日	年 月 日
最初の契約等	契約日	年 月 日	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	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	☐ 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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他 ()	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他 ()	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
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	☒ 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

(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 ☒ 北東側約65.1㎡の範囲	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☐
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(☒ アミタ株式会社代表者、A) ☒ 文書(☒ 定期建物賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
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 2年12月 1日	年 月 日
最初の契約等	契約日	令和 2年11月30日	年 月 日
	期間	令和 2年12月 1日から ☒ 令和 4年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種類別		☒ 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 6年12月 1日から ☒ 令和 8年11月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
	貸主	☒ 所有者 (アミタ株式会社)	☐ 所有者 ☐ その他 ()
当事者	借主	☒ 占有者 (A)	☐ 占有者 ☐ その他 ()
	賃料・支払時期	毎月 金10万円 (消費税別) (毎月末日限り、翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☒ ある ☐ 金60万円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある ☐ 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		本契約は定期賃貸借契約である。 賃貸部分は縫製所として使用されている。	
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

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	京都市左京区聖護院円頓美町		
地 番	2 2 番 1 6		
地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地 積	2. 0 0 平方メートル (■全部 □約 平方メートル)		
所 有 者	■建物所有者 (アミタ株式会社) □その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
□関係人 (□ (建物所有者) □ ()) の陳述 / □提示文書 () の要旨			
占 有 権 原	■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	□土地所有者 □その他の者 ()		
当 事 者 借 主	□建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	□ない □ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	□ない □ある ()		
訴 訟 提 起 等	□ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 □係属中 □終局 ()]		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり □「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 本件各物件は債務者兼所有者内田アート株式会社（以下「内田アート」という。）とアマタ株式会社の共有であるが、内田アートの共有持分のみが本件の売却対象である。
- 2 本件建物
 - (1) 本件建物は7階建（地下1階）の一棟の建物（以下「本件ビル」という。）の4階に位置する。
 - (2) 本件建物は南側の区分所有建物（円頓美町21番の9）と一体になっている。
 - (3) 本件ビル1階南西側に未登記の増築部分（約25㎡）がある。
 - (4) 本件建物北東側は床板が張られ、縫製所として使用されている。
 - (5) 本件建物西側には絵画、掛軸、美術本等が保管されており、内田アート宛の郵便物や内田アート名を表示した提灯などが存在した。
 - (6) 本件建物の家屋公課証明書の評価床面積は365.86㎡である。
- 3 本件土地
 - (1) 本件土地南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 本件土地と西側隣地（22番16）が一体となって、本件ビルの敷地として利用されている。
 - (3) 本件土地南西角付近に金属プレートが設置されている。
 - (4) 西側隣地（22番16）の北東角付近に金属プレートが設置されている。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■アマタ株式会社代表者	1 本件建物の内田アートの共有持分以外の本件ビルの各区分所有建物はアマタ株式会社が所有しています。 内田アートの共有持分のみ買い取れていませんでした。 2 本件建物についての債権債務として、アマタ株式会社は、内田アートに対し、固定資産税立替払金243,903円及び賃料立替払金527,175円の合計771,078円の債権があります。 3 本件建物の使用方法の取り決めについて、厳密に定めた書面等はありませんが、口頭合意として、本件建物の西側（概ね全体の3分の1）の範囲を内田アートが使用し、それ以外の部分をアマタ株式会社が使用することにしていました。 4 本件建物（共有物）の分割方法についての取り決めはありません。 5 アマタ株式会社が本件建物の北東側約65.1㎡をAに貸しています。 6 本件ビルのエレベータ、スプリンクラー等の維持、トイレ清掃、ごみの処理、セコムの費用等、本件ビルの維持管理費はアマタ株式会社が負担しています。 内田アートにも共有持分に応じて管理費を負担してもらう話はしていましたが、内田アートの財務状況が悪かったので、管理費や修繕積立金の負担額は決まっていません。
■A	1 本件建物の北東側約65.1㎡をアマタ株式会社から借りています。 2 賃借部分の床の張り替えと照明の増設の費用は私が負担しました。賃貸借契約終了後には原状回復する必要があります。 3 本件建物の修繕費や補修費は負担していません。

(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

- 1 本件各物件の状況は公図、建物図面（4階分部）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物はアミタ株式会社が所有する南側の区分所有建物（円頓美町21番の9）と一体となっており、また、アミタ株式会社代表者の陳述によると、本件建物の内田アートの共有持分以外の本件ビルの各区分所有建物の所有者はアミタ株式会社であることから、本件建物に出入りするには、アミタ株式会社が所有する区分所有建物を通る必要があるため、それについて、アミタ株式会社の承諾を要すると考えられる。
- 3 内田アートに照会書を郵送したが、期限までに回答及び連絡は無かった。
- 4 本件建物には内田アート、アミタ株式会社及びAの各占有範囲を仕切る壁などが存在しないが、内田アート及びAの占有範囲が明確であるため、3ページ及び4ページのとおり、各占有者の占有範囲を認定した。
- 5 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
7年 5月 1日 11:50-12:10	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 アミタ株式会社代表者と面談
7年 5月 2日 : - :	当庁	内田アート宛照会書送付 アミタ株式会社宛照会書送付
7年 5月12日 : - :	京都地方法務局	(法人) 履歴事項全部証明書交付申請
7年 5月12日 : - :	当庁	内田アート宛照会書再送付
7年 5月23日 10:00-10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談 アミタ株式会社代表者と面談
7年 6月 3日 : - :	京都地方法務局	建物図面交付申請 (建物) 全部事項証明書交付申請

(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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 11-37 ハ 11-45 ホ 11-35 ト 19-7 ニ 44
 □ 11-38 ニ 1-24 ホ 1-18 ト 道



(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、これに代わりの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	京都市左京区聖護院門前美町				地番	21番			
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	土地台帳附属地図
作成年月日				補注年月日(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7年2月26日
 京都地方法務局

請求番号：32-1
 (1/1)

登録官

8ページ

登記年月日：昭和48年11月26日

743937

家屋番号

21

建物の所在

五ヶ丘聖霊院明徳義塾

建物図面

各階平面図

48.11.26

作成 建築士 佐藤 正 建築士 佐藤 正

(写真撮影位置方向)

A4判縮小

縮尺 1/300 単位

請求番号：32-2

(1/3)

これは図面に記載されている内容を証明する図面である
令和7年2月26日 京都地方裁判所 登記官

これは図面に記載されている内容を証明するものではありません。
令和7年2月26日 京都地方建設局

743948

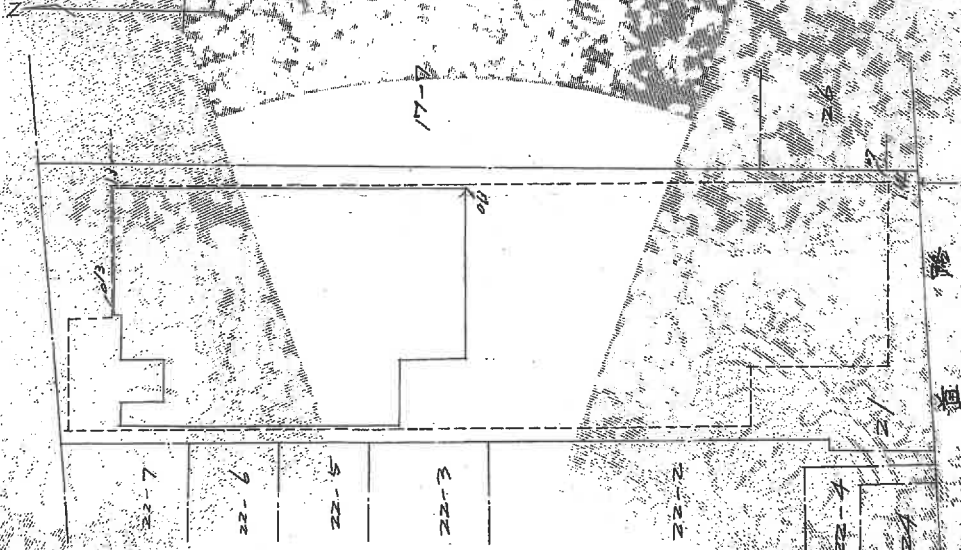
建築物図面
各階平面図

家屋番号	21-18
建築物の所在	左京区夢野設隔田原茅郎

10P. 11. 26

作 業 年 月 日
昭和四十八年 建築士 田原 茅郎

$$\begin{aligned} 3.69 \times 1.51 &= 5.5709 \\ 19.08 \times 5.05 &= 96.5540 \\ 3.40 \times 1.27 &= 4.3180 \\ 2.40 \times 1.46 &= 3.5040 \\ 19.15 \times 1.04 &= 19.9160 \\ 19.55 \times 9.11 &= 178.0605 \\ 237.0642 \\ 237.0642 \end{aligned}$$



道 路

(建物の存在部分4平方)

縮 尺	1/500	単 位	m
-----	-------	-----	---

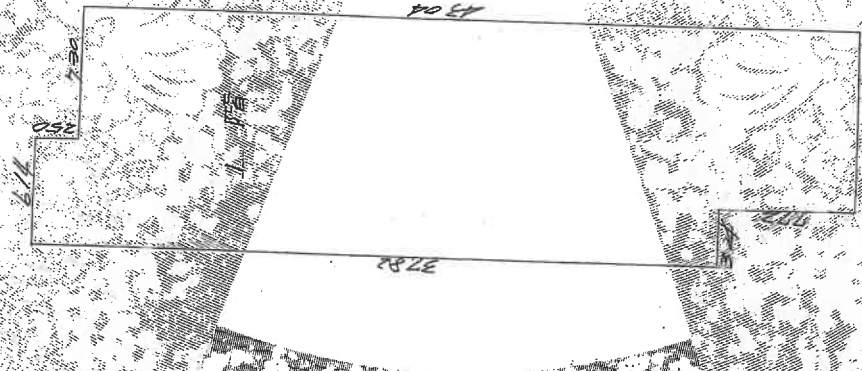
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年2月26日 京都地方方法務局

登記簿

743938

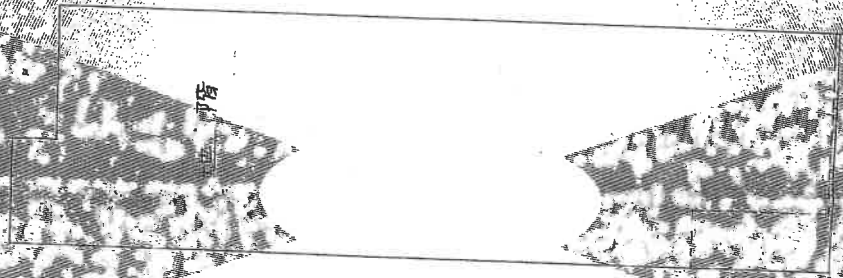
建物図面
各階平面図

家屋番号	2/
建物の所在	左京区聖護院田原美町



7.72 x 10.20 = 78.7240
15.42 x 10.44 = 161.4008
2.50 x 6.14 = 15.3500
569.7948 m²

縮尺	1/300	単位	M
----	-------	----	---



0.35 x 2.50 = 0.8750
8.21 x 0.32 = 2.6272
8.21 x 9.88 = 81.1108
35.32 x 10.44 = 368.7408
2.50 x 6.14 = 15.3500
574.1030 m²

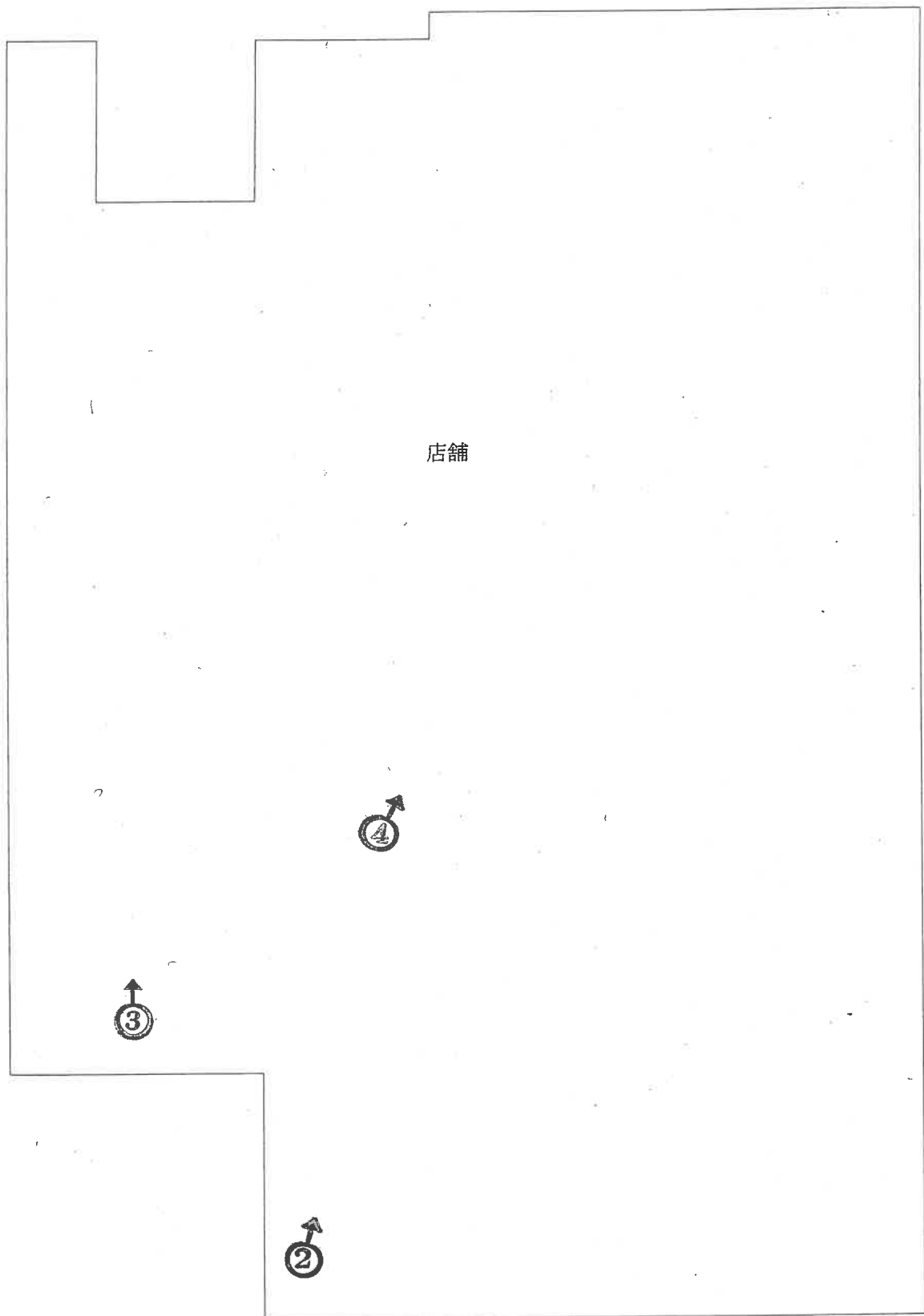
縮尺	1/300	単位	M
----	-------	----	---

作製年	昭和48年	製者	不明
昭48年登記簿	不明	申請人	不明

A4判

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



店舗

④

③

②

本件ビル



1



2



3



4

令和 7 年 (ケ) 第 43 号
令和 7 年 5 月 23 日 現地調査
令和 7 年 6 月 5 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

水野正也

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,410,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	3,480,000 円
物件2（建物）	金	3,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は当該敷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き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	(土地の表示) 所在地番 地目 地積 共有持分	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(一棟の建物の表示) 所在地 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 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		
	物件1西側隣接地である目的外土地(22番16:2.0㎡)も物件2建物の敷地となっている。 物件2建物全体としては1階部分に未登記の増築部分(約25㎡)がある。		

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)

位 置 ・ 交 通	京阪鴨東線「神宮丸太町」駅の 東方 ・ 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	店舗、共同住宅等が混在する丸太町通沿線地域		
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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	接面道路から25m以内 近隣商業地域 80 % 300 % 準防火地域 15 m 沿道型 近景デザイン保全区域 埋蔵文化財包蔵地の指定	同 25m超 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 15 m 第1種高度地区 山並み背景型 美観形成地区 遠景デザイン保全区域 あり
画 地 条 件	間口 約15 m、奥行約 48 mの 概長方形地 第 3 図のとおり		
接面道路の状況	南 側幅員 約 22 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)		
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	特になし		

2 建物の概況 (物件 2)

(1) 一棟の建物の概要

建 物 の 用 途	店舗
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) : 昭和42年4月13日 新築 経 過 年 数 : 約 58 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 約 5 年
構 造	鉄筋コンクリート 造 地下1階付 7 階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : モルタル 等 そ の 他 : 特になし
設 備 等	エレベーター
建 物 の 品 等	使用資材、施工程度とも 普通
管 理 の 状 況	普通
特 記 事 項	昭和42年4月に地下1階付3階建として建築され、その後、昭和46年5月に4～7階部分が増築された。なお、1階部分の増築時期は不明であるが、固定資産税課税台帳によると、昭和49年に対象専有部分の評価床面積が増加しており、当該時期に増築された可能性がある。 昭和46年の増築時に建築確認及び完了検査有。 高さ規制の変更により、現行基準の高さ制限を超過している既存不適格建物である。 旧耐震基準の建物である。 建築時期からみて、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。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	4 階 (北側)
床 面 積	公簿と同じ 237.06 m ² (登記面積)
仕 様	天 井 : 化粧ボード等 床 : カーペット等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 :
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	維持管理費、修繕費等の共有者間での負担の如何について、明確な約定はなく、現況は他の共有者が全て負担している(現況調査報告書参照)。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	他の共有者と持分比率に応じて占有部分を分けており、他の共有者占有部分の一部は賃貸借に供されている。

第5 評価額算出過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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	共有持分 オ	土地の 権利の 種 類 カ	建付地価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	606,000	1.00	722.71	0.95	25136/ 1000000	1.00	10,460,000
目的外 土地	606,000	1.00	2.00	0.95	25136/ 1000000	1.00	30,000

ア 標準画地価格

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都左京 5-2

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $600,000 \times 104/100 \times 100/100 \times 100/103 = 606,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/103 \times 100/100 \times 100/100 = 100/103$

イ 個 別 格 差 : なし (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。

オ 共有持分割合: 登記上の割合による。

カ 土地の権利の種類: 所有権

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の価格を求めた。

番号	再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	共有持分	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	380,000	237.06	0.10	7814/ 23705	2,970,000

イ 専有面積: 登記数量による。

ウ 現価率

経済的全耐用年数 63 年、経過年数 58 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 0.10
 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 0.10 + (1 - 0.10) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.40)
 = 0.10

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に、敷地利用権等割合を乗じて敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ
1	10,460,000	40%	敷地占有利益	4,180,000
目的外 土地	30,000	40%	敷地占有利益	10,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案の上、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円)	敷地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	個別格差	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ エ	価格 割合
	ア	イ	ウ		
1	10,460,000	-4,180,000	1.00	6,280,000	47%
2	2,970,000	+4,190,000		7,160,000	53%
合 計				13,440,000	100%

ウ 個別格差率： 1.00 階層、方位等

2 収益価格の試算

本件は専有部分全体を賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、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り、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等 補正	粗利回り	その他 補正	共有持分	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	オ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} = \text{カ}$
3,000,000	1.00	8%	1.00	7814/ 23705	12,360,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。
 イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし (1.00)
 ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 8% と判断した。
 エ そ の 他 補 正 : 必要なし (1.00)

4 評価額の決定

(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が、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。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
積算価格	13,440,000	100%	13,440,000
収益価格	----		12,360,000
調整後の価格 (万円未満四捨五入)	13,220,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	13,220,000	47%	6,210,000
2		53%	7,010,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 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	6,210,000	80%	70%			3,480,000
2	7,010,000	80%	70%	100%	100%	3,930,000
一括価格 (合計)						7,410,000

イ 市場性修正： 共有持分の売却であることを考慮した。

ウ 競売市場修正： 評価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 (京都左京5-2)
- 所 在 : 京都市左京区丸太町通川端東入東丸太町26番7外
- 価 格 : 600,000 円/㎡
- 位 置 : 京阪鴨東線「神宮丸太町」駅の 東 方、道路距離約 220 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 108 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 南方 22 m 市道
- 用 途 指 定 等 : 近隣商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 300 %)
- 準防火地域
- 地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
- | | | | | | |
|-----------|-------------|---|---------|---------|-----------|
| 物件1: 敷地総額 | 234,129,100 | 円 | (× 持分割合 | 25136 / | 1000000) |
| 物件2: 建 物 | 8,330,600 | 円 | (× 持分割合 | 7814 / | 23705) |

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 京都市左京区聖護院円頓美町

地 番 21番

地 目 宅地

地 積 722.71平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分1000000分の25136

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市左京区聖護院円頓美町 21番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建

床面積	1階	568.79平方メートル
	2階	574.10平方メートル
	3階	574.10平方メートル
	4階	577.77平方メートル
	5階	577.77平方メートル
	6階	577.77平方メートル
	7階	577.77平方メートル
	地下1階	595.68平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 円頓美町 21番の10

種 類 店舗

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床面積 4階部分 237.06平方メートル

共有者 内田アート株式会社 持分23705分の7814



第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示京都左京 5-2



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

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