

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 6年 4月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 秋 山 友里花

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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前 9時30分 場 所 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 6日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 6年 5月31日 午前10時00分から 令和 6年 5月31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 6年 4月24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 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番43
地 目 宅地
地 積 91.84平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番49
地 目 宅地
地 積 44.60平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区大宮釈迦谷 4番地43、4番地49
家屋 番号 4番43
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.32平方メートル
2階 39.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番39
地 目 宅地
地 積 297.14平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

5 所 在 京都市北区大宮釈迦谷

地 番 4番45

地 目 宅地

地 積 2.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月 7日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 秋 山 友里花

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

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 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番43
地 目 宅地
地 積 91.84平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番49
地 目 宅地
地 積 44.60平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 3 所 在 京都市北区大宮釈迦谷 4番地43、4番地49
家屋 番号 4番43
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.32平方メートル
2階 39.69平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 4 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番39
地 目 宅地
地 積 297.14平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

5 所 在 京都市北区大宮釈迦谷

地 番 4番45

地 目 宅地

地 積 2.36平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 亡A相続財産 持分2分の1



令和5年(ケ)第105号
令和5年12月5日受理
令和6年1月26日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 川 村 裕

(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 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番43
地 目 宅地
地 積 91.84平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番49
地 目 宅地
地 積 44.60平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区大宮釈迦谷 4番地43、4番地49
家屋 番号 4番43
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.32平方メートル
2階 39.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区大宮釈迦谷
地 番 4番39
地 目 宅地
地 積 297.14平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

5 所 在 京都市北区大宮釈迦谷

地 番 4番45

地 目 宅地

地 積 2.36平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分2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、2、4、5													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件4、5) <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 <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													
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 物件1、2土地について、上記の者が下記建物を所有し占有している。 物件4、5土地について、道路として提供され土地所有者らが利用している。 <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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 「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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	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 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <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 <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	<input checked="" type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input checked="" 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													

(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

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 物件1、2土地の状況
 - (1) 形状・面積
物件1、2土地は、2筆合わせて概ね扇型の土地である。
現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。
 - (2) 利用状況
物件3建物の敷地として利用されている。物件1、2土地上に物件3建物以外の建物は存在しない。
物件2土地の西側の部分は、駐車スペースとして利用されている。
 - (3) 占有の徴憑
門柱の表札は、はがされている。
 - (4) 道路接面状況
西側で、物件4、5土地を含む建築基準法上の道路である私道に、等高に接面する。南側は道路と段差がある。
- 3 物件3建物の状況
 - (1) 形状・面積
現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。
 - (2) 使用状況
空き家である。
 - (3) 損傷
内装・天井は、はがされ、木造の骨組がむき出しになっている。

(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
所有者相続財産清算人 所属法律事務所事務員	1 亡Aは、物件3建物をリフォームしようとしたのですが、リフォーム工事開始後に死亡したので、リフォーム工事は中止されて、現在の状態になっています。

(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 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 2 立入調査の結果、関係人の陳述から、2ページ記載のとおり認定した。

調査の経過

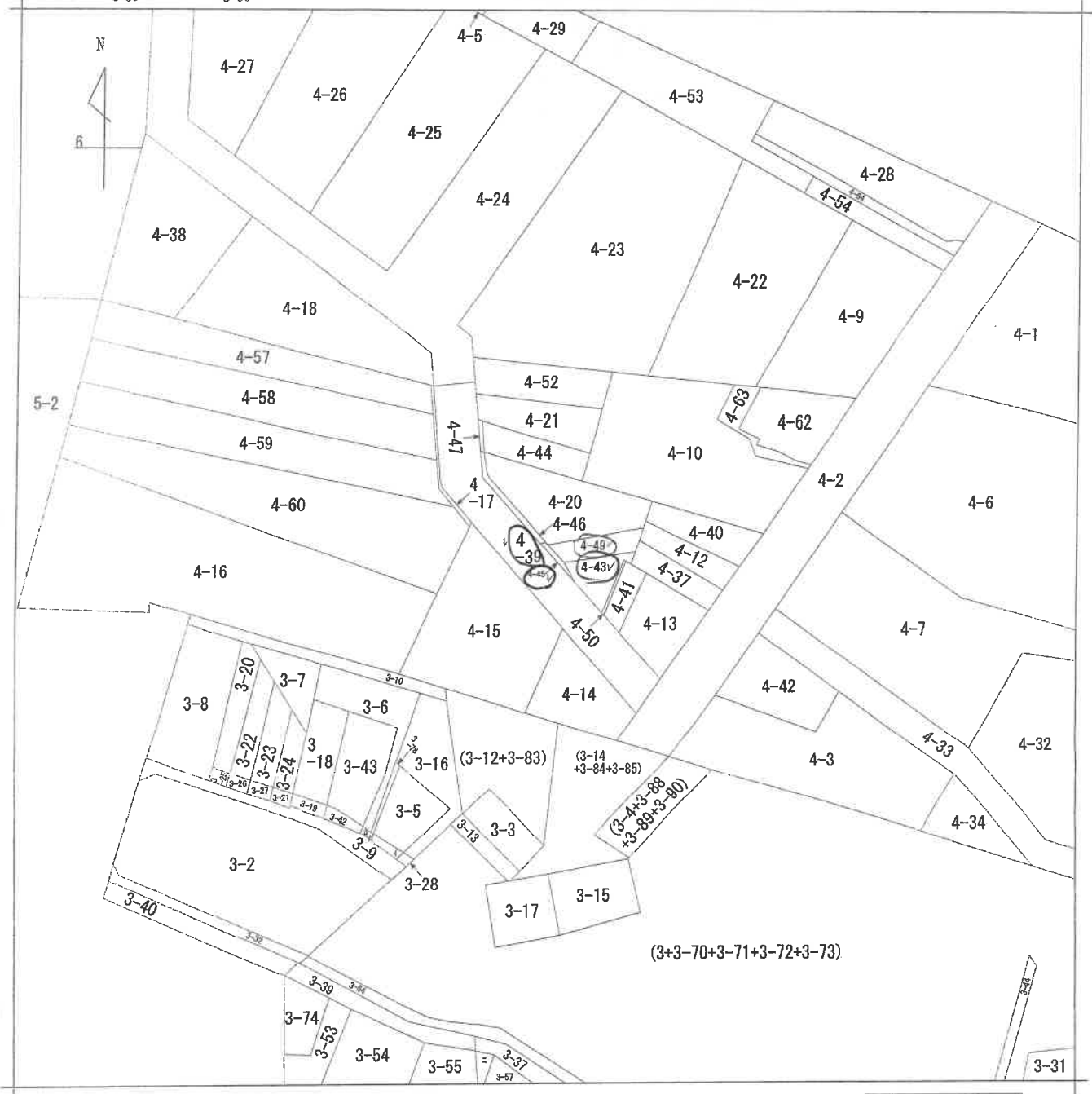
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月6日 13:20-13:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
5年12月13日 13:15-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年1月25日 14:25-14:30	執行官室	所有者相続財産清算人所属法律事務所事務員に電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

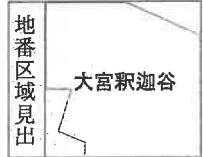
- 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和 5年12月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 3-29 ^ 3-79
 □ 3-30 = 3-56



(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。



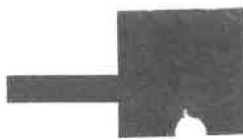
請求分	所在	京都市北区大宮釈迦谷		地番	4番39	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	
						種類 旧土地台帳附属地図

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5年6月13日
 京都地方法務局

地図整理番号：M52127

登記官



登記年月日：昭和60年1月5日

003499

地積測量図

地番 4-50・4-43

土地の所在 京都市北区大宮根連谷

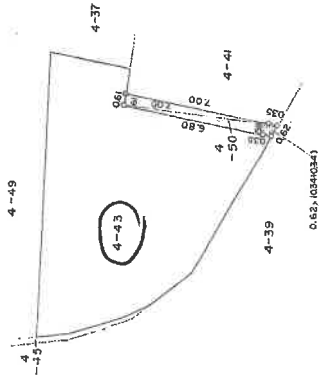


底辺	高さ	積面積
7.00	0.61 + 0.58	8.3300
0.62	0.34 + 0.34	0.4216
$\frac{1}{4}$		8.7516
$\frac{1}{4}$		4.3758 m ²

4-50

4-43

$96.2186 \times 4.3758 = 91.8428 \text{ m}^2$



これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年6月13日 京都府方法務局

登記簿

7 13

A4判に縮小

昭和60年 5月5日

縮尺 1/250

申請人

59.12.26 作製

作製者

地図整理番号：M52131

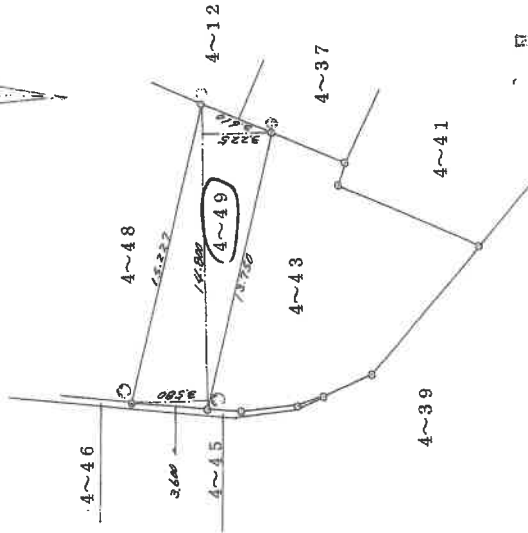
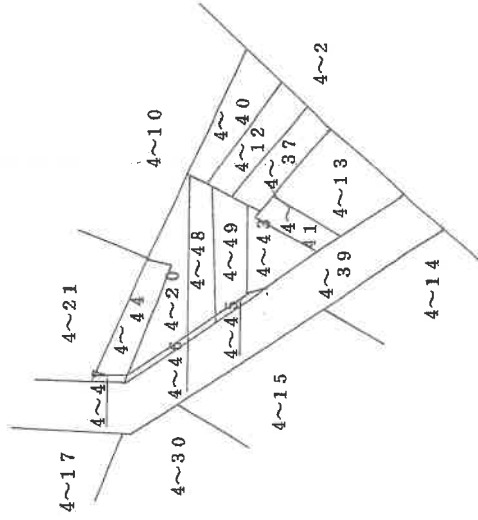
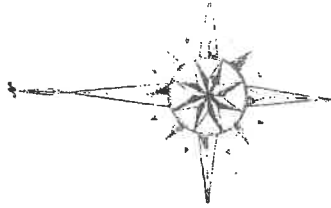
登記年月日：昭和59年10月8日

003498

地積測量図

地番 4 ~ 49

土地の所在 京都市北区大宮駅辺谷



面積表
 4~49
 $14.800 \times 3.580 = 52.9840$
 $14.800 \times 3.225 = 47.7300$
 計 = 100.7140
 2 除 = 50.3570 m²

残地
 4~43 $146.5756 - 50.3570 = 96.2186$ m²

凡例

○	コンクリート杭
●	石杭
○	プラスチック杭
○	金属製杭
○	鉄釘

A4判に縮小

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

和59年9月12日(作製)

作製者

(日機理)

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5年6月13日 京都府地方検察庁

登記官

地図整理番号：M52133

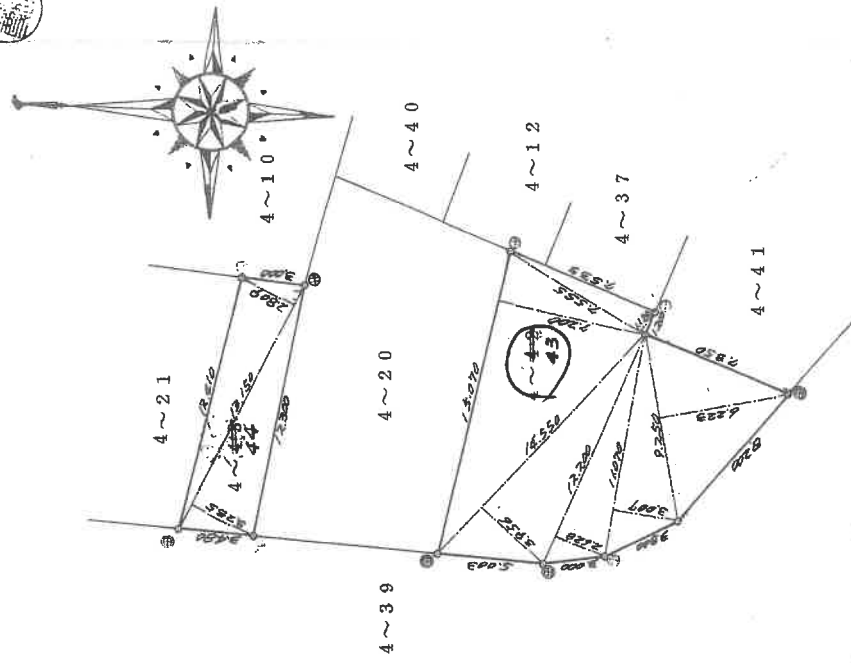
登記年月日：昭和59年6月11日

003495

地積測量図

地番 4~20, 4~21, 4~22, 4~23, 4~24, 4~25, 4~26

土地の所在 京都市北区大宮釈迦谷



求積表

13.070 × 7.200 =	108.50400
7.555 × 1.180 =	8.91490
14.550 × 3.956 =	57.55980
12.200 × 2.628 =	32.06160
11.070 × 3.007 =	33.28749
9.250 × 6.223 =	57.56275
計	297.89054
2 除	= 148.94527 m ²

13.150 × 2.809 =	36.93835
13.150 × 3.235 =	42.54025
計	79.47860
2 除	= 39.73930 m ²

4 ~ 20
 残地計算
 337.237 - (148.94527 + 39.7393) = 148.55243 m²

凡例

記号	示
コンクリート	柱
石	柱
ガラス/ク	柱
笠	柱
笠	柱

縮尺 1/250

申請人

昭和59年5月11日(作製)

作製者

(日 欄 号)

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5年6月13日 京都地方方法務局

登記官

地図整理番号：M52134

67

A4判に縮小

昭和59年6月11日 (日加納)

昭和六十二年六月拾日 (日加納)

登記年月日：昭和62年6月10日

003500

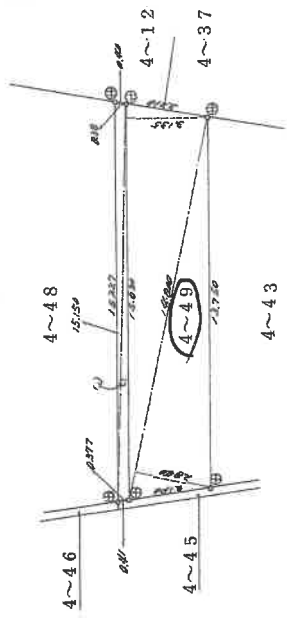
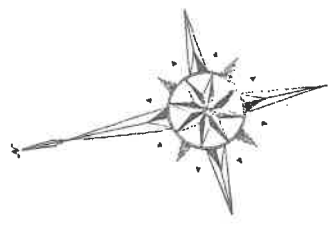
4-20125第

地積測量図

4-51-4-49

地番

土地の所在
京都市北区大宮新遊谷



面積表

4~51 $15.227 \times 0.38 = 5.78626$
 $15.150 \times 0.377 = 5.71155$
 2除 = 11.49781
 = $5.748905 m^2$

4~49 地積面積
 $50.357 - 5.748905 = 44.608095 m^2$

凡例

記号	示
コンクリート杭	○
石杭	●
プラスチック杭	⊕
金属製杭	⊗
刻	///

作製者

(昭和62年6月P日作製)

申請人

縮尺 1/200M

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5年6月13日 京都地方建設局

登記官

登記年月日：昭和59年8月3日

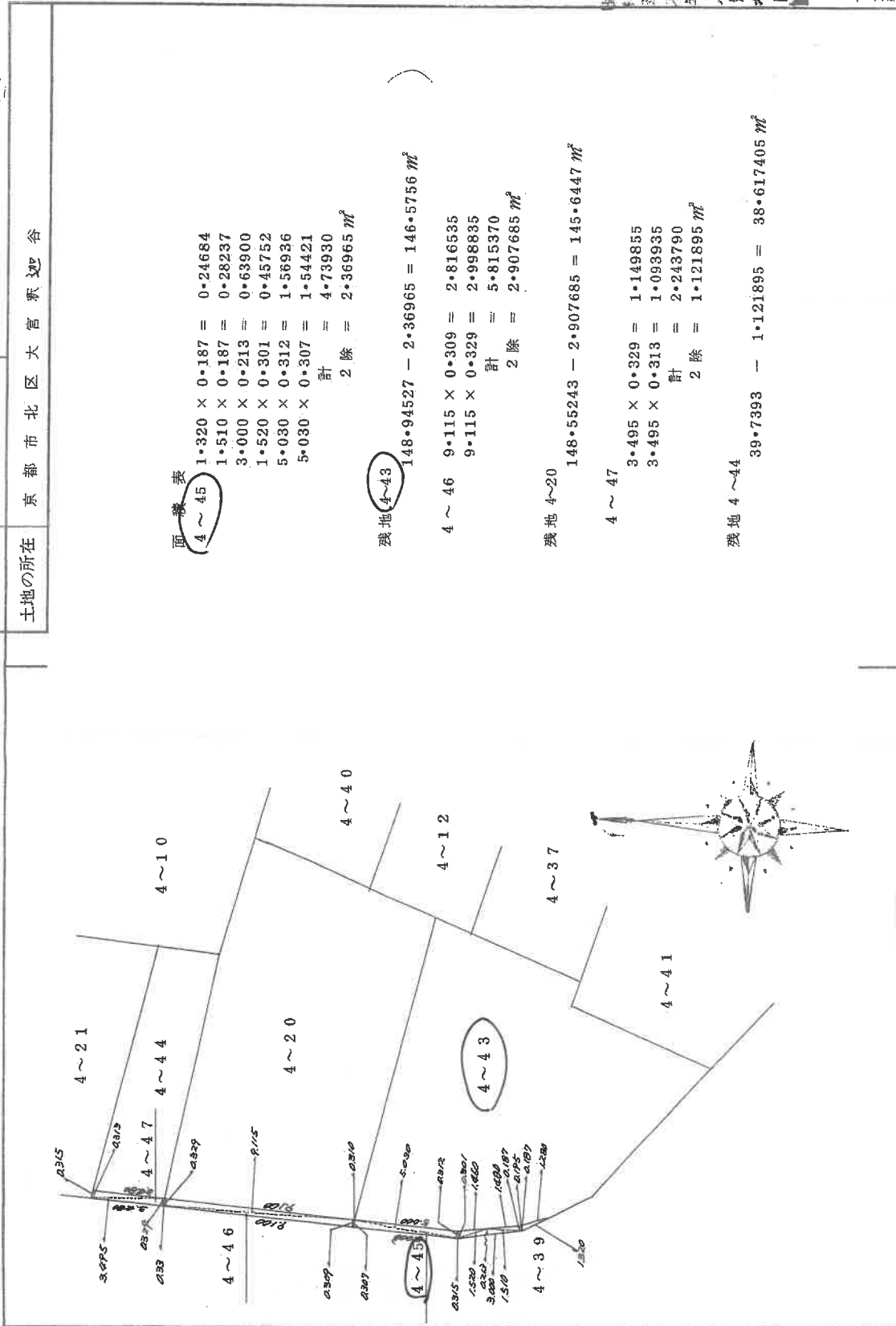
003496

4-20, 4-44, 4-43

地積測量図

地番 4~45・4~46・4~47

土地の所在 京都市北区大宮家迎谷



A4判に縮小

昭和五十九年八月三日 (日附)

縮尺 1/250

申請人

昭和59年8月1日(作製)

作製者

(日附)

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5年6月13日 京都地方送務局

登記官

地図整理番号：M52129

登記年月日：昭和44年12月24日

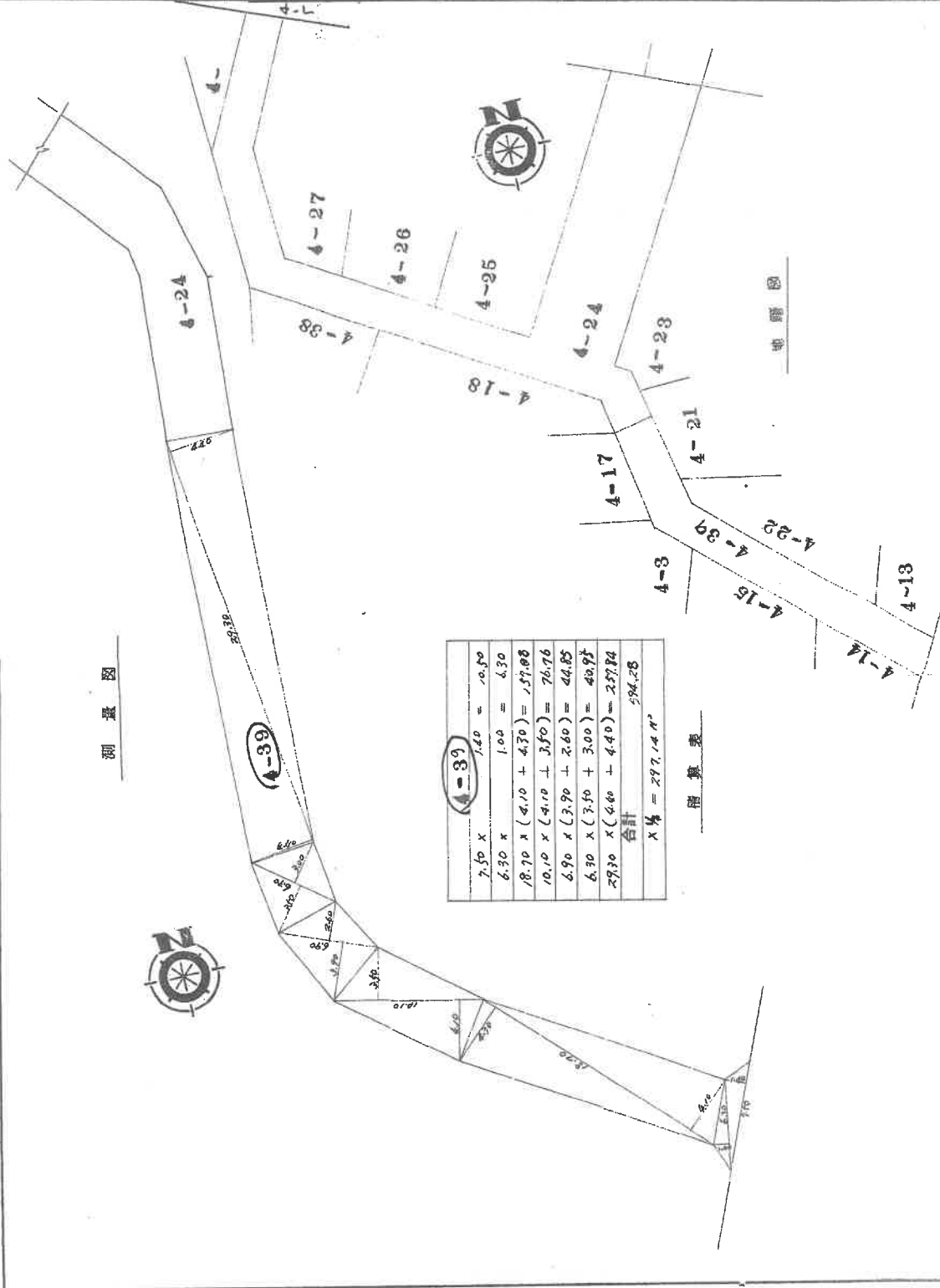
003401

地番	4-39
土地の所在	京都市北区大塚杯廻谷

地形図及地積測量図

2.44.0.34

作製年月日	昭和44年6月6日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



A4判に縮小

(京都市地家屋調査士会規約)

縮尺 1/300 単位 米

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。

昭和5年6月13日 京都府地方官

登記官

地図整理番号：M52128

12

登記年月日：昭和62年10月13日

383702

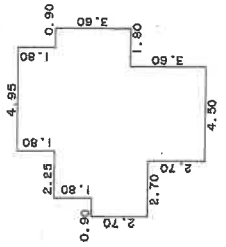
各階平面図

建築物図面

家屋番号 4-43

建築物の所在 京都市北区大宮新辻谷 4-43, 4-49

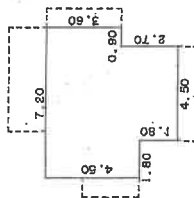
1 階



求積表

1.80 X 4.95	=	8.9100
1.80 X 8.10	=	14.5800
1.80 X 9.00	=	16.2000
0.90 X 7.20	=	6.4800
2.70 X 4.50	=	12.1500
合計		58.3200
床面積		58.32 ㎡

2 階

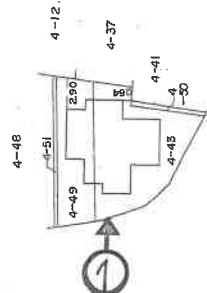
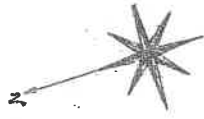


求積表

4.50 X 1.80	=	8.1000
6.30 X 4.50	=	28.3500
3.60 X 0.90	=	3.2400
合計		39.6900
床面積		39.69 ㎡

凡例

写真撮影位置方向



A4判に縮小

昭和六十二年十月拾三日

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和62年10月12日(作製)

作製者

(多分中ノ製)

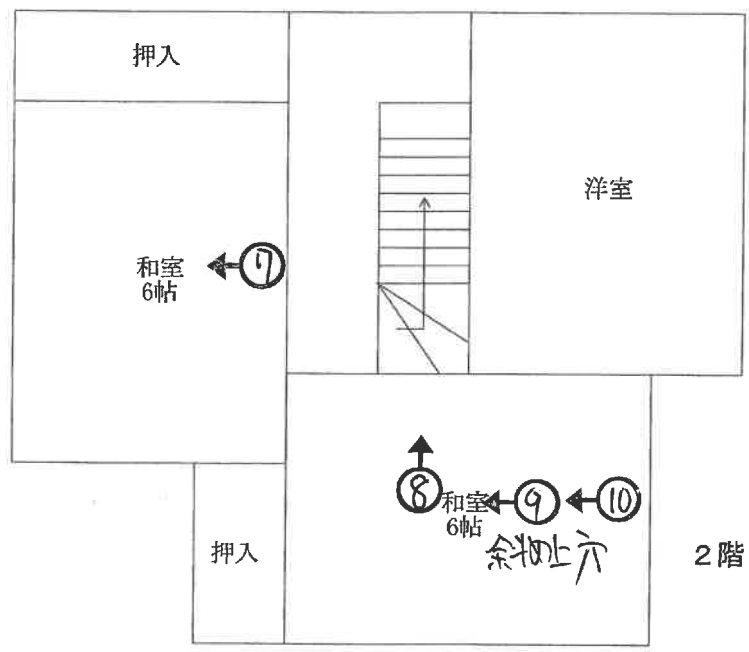
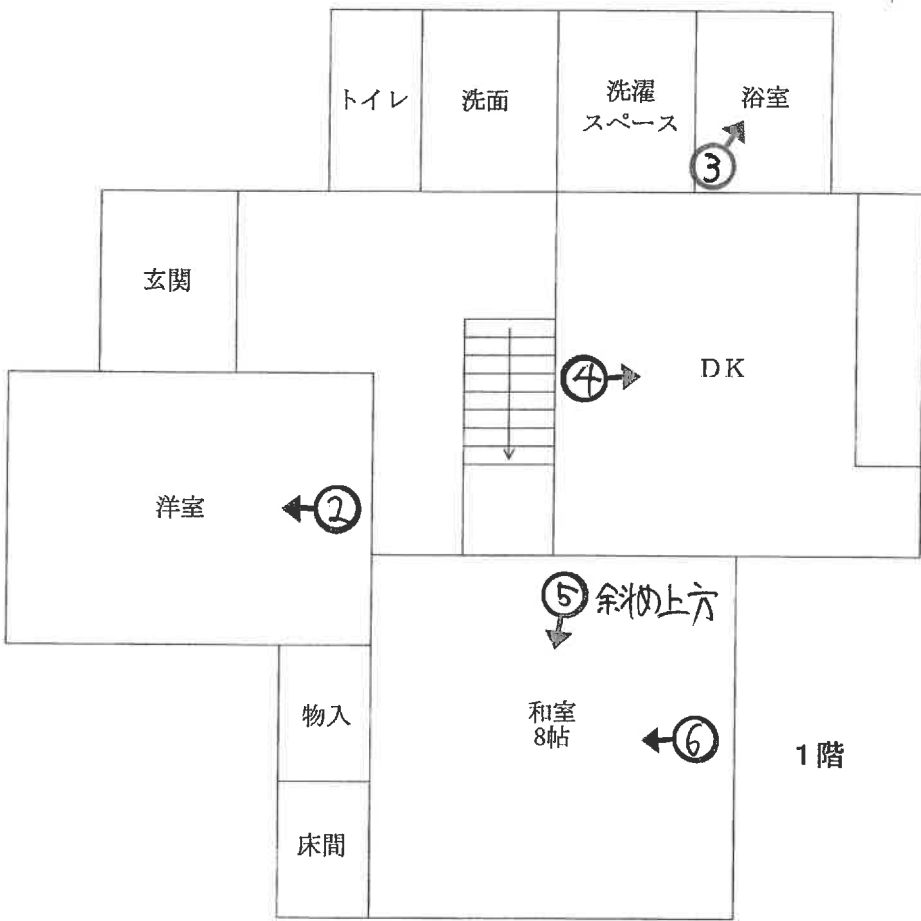
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年6月13日 京都府地方整備局

登記官

地図整理番号：M52130

建物見取図

凡例  写真撮影位置方向



14-11



1



2



3



4



5



6



17



18



9



10

19 11-23

令和 5 年 (ケ) 第 105 号
令和 5 年 12 月 13 日 現地調査
令和 5 年 12 月 27 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	10,140,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,650,000	円
物件2 (土地)	金	1,290,000	円
物件3 (建物)	金	6,150,000	円
物件4 (土地)	金	40,000	円
物件5 (土地)	金	10,000	円

- 1 一括価格は、物件1～5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、2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。また、物件4、5の価格は、私道敷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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
4	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
5	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
番号	特記事項		
	<p>物件4は、固定資産税評価上、公衆用道路として非課税となっている。物件5は、固定資産税評価上は宅地となっているが、分筆の経緯等からみて私道敷の一部となっている可能性が高いものと考えられる。京都市の市税事務所に聴取したところ、物件5について「宅地」か「公衆用道路」か調査したか否か記録がなく不明とのことであった。また、物件5は、共有であるため物件1、2とは分離して評価対象となっており、物件5のみでは免税点以下であるため、納税通知書も送付されていないとのことであった。</p>		

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	地下鉄烏丸線「北大路」駅の北西方・道路距離約 3.1 km 最寄バス停「釈迦谷口」の北方・約 180m (徒歩約 3分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 第1種低層住居専用地域 50% (風致地区により40%) 80% なし 10 m 高度地区 風致地区 第3種地域 土砂災害警戒区域(物件1、2の大部分) (なお物件1南端の一部は土砂災害特別警戒区域に該当するものと認められるが、物件3の存する範囲には至っておらず、物件3程度の建物の建築に特に制限となるものではない。)
画地条件	間口 約20 m、奥行約 15 mの 不整形地 (道路接面) (東西長)	
接面道路の状況	南西側幅員約 5 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 3号道路) (前面道路は、物件1、2の北西側から南東側に向けて下り傾斜となっており、南面は道路より高位となっている)	
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4、5は物件1、2が接面する私道敷である。 物件5の目的外の共有持分の共有者は、物件4の登記簿によると死亡しているものと認められ、真の共有者とは異なるものと認められる。	

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): 昭和62年10月8日 新築 経 過 年 数 : 約 36 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 : 瓦葺 外 壁 : モルタル等 内 壁 : 砂壁等 天 井 : 化粧板等 床 : 畳等 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 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	劣る (躯体は残存しているが、内装は解体途上であり、現状は居住できる状態にはない)
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、完了検査はない。 建築計画概要書によると、敷地面積は148.943㎡となっているが、その後の分筆により、物件1、2の面積は減少していることから、物件3の建築面積は、基準建ぺい率に基づく上限をやや超過している。

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) 建付地等価格 (物件1, 2, 4, 5)

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	建付減価 エ	建付地等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	123,000	0.93	91.84	0.9	9,460,000
2	123,000	0.93	44.60	0.9	4,590,000
4	123,000	0.01	297.14	1	370,000
5	123,000	0.01	2.36	1	10,000

物件 番号	土地価格(円) オ	持分割合 カ	共有持分の価格 オ×カ=キ
4	370,000	1 / 8	50,000
5	10,000	1 / 2	10,000

(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 京都北 -20

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/㎡)

188,000 × 100/100 × 100/102 × 100/150 = 123,000

◇ 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 行政条件 格差率
100/101 × 100/100 × 100/135 × 100/110 = 100/150

イ 個別格差: 物件(1)(2) 方位 形状 地勢等 (0.93)
物件(4)(5) 私道敷であることを考慮 (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。

オ 建付地等価格: 物件5は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

(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	180,000	98.01	0.02	350,000
計				350,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び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 0.02 と査定する。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ (万円未満四捨五入)
1	9,460,000	60%	法定地上権	5,680,000
2	4,590,000	60%	法定地上権	2,750,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ (万円未満四捨五入)
1	9,460,000	-5,680,000		100%	70%	2,650,000
2	4,590,000	-2,750,000		100%	70%	1,290,000
3	350,000	+8,430,000	100%	100%	70%	6,150,000
4	50,000			100%	70%	40,000
5	10,000			100%	70%	10,000
一括価格(合計)						10,140,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

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 (京都北-20)
所 在 : 京都市北区大宮玄塚北東町3番54
価 格 : 188,000 円/m²
位 置 : 地下鉄烏丸線「北大路」駅の 北西 方、道路距離約 3.1 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 101 m²
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 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 100 %)
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地): 7,513,300 円
物件2(土地): 3,648,600 円
物件3(建物): 1,897,600 円
物件4(土地): 非課税
物件5(土地): 193,000 円 (免税)

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

物 件 目 録

1 所 在 京都市北区大宮積迦谷
地 番 4番43
地 目 宅地
地 積 91.84平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 京都市北区大宮積迦谷
地 番 4番49
地 目 宅地
地 積 44.60平方メートル

所有者 亡A相続財産

3 所 在 京都市北区大宮積迦谷 4番地43、4番地49
家屋 番号 4番43
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.32平方メートル
2階 39.69平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 京都市北区大宮積迦谷
地 番 4番39
地 目 宅地
地 積 297.14平方メートル

物 件 目 録

共有者 亡A相続財産 持分8分の1

5 所 在 京都市北区大宮積迦谷

地 番 4番45

地 目 宅地

地 積 2.36平方メートル

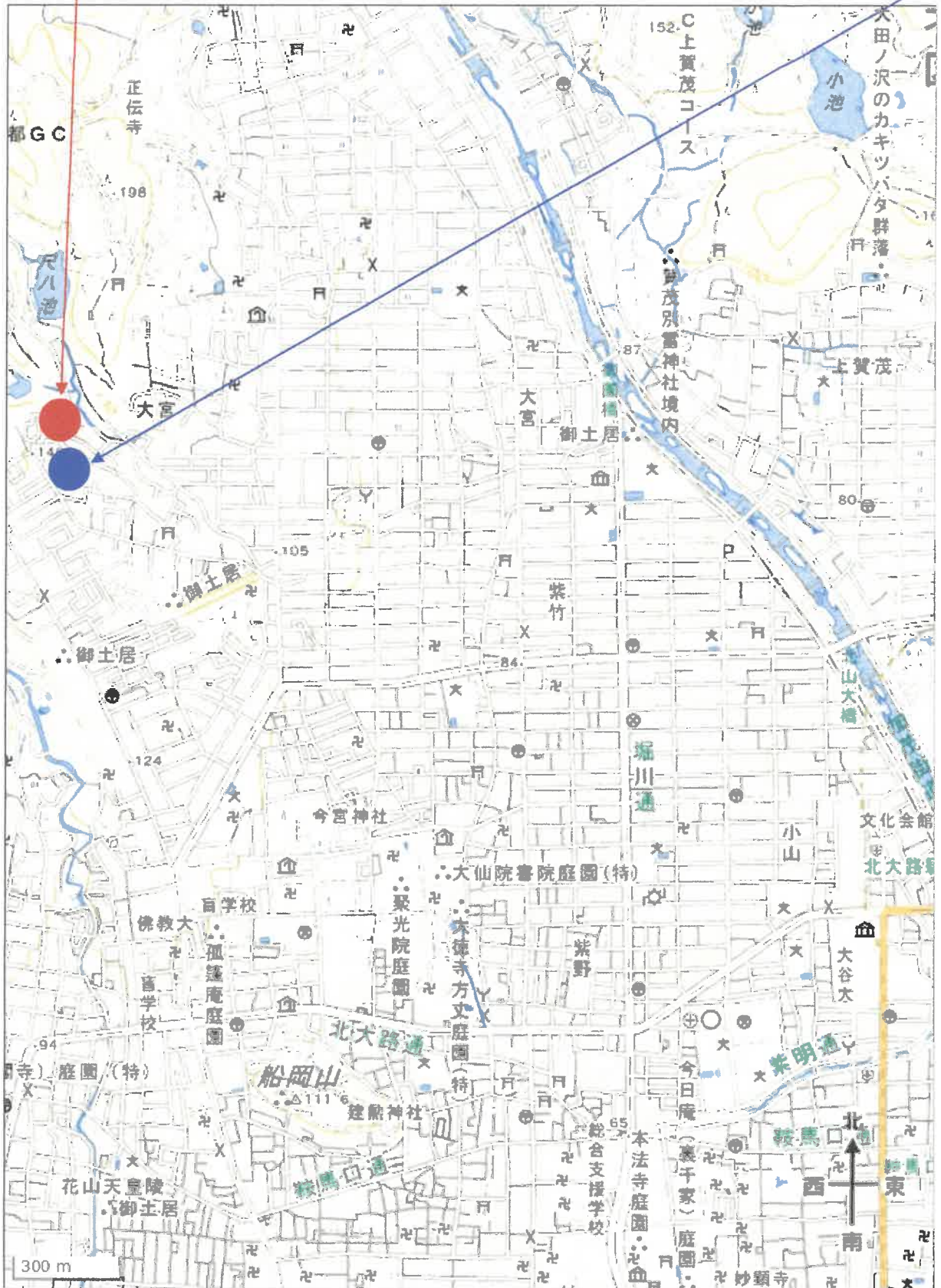
共有者 亡A相続財産 持分2分の1

位置図

方位：↑北

目的物件

地価公示京都北-20



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

付 近 地 図

