

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

地目 宅地
地積 183.69平方メートル

共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1

5 所在 京都市北区大宮中林町 7番地3、7番地1、7番地2、6番地

家屋番号 7番3

種類 居宅

構造 鉄骨造瓦葺2階建

床面積 1階 241.59平方メートル
2階 165.45平方メートル

(現況)

床面積 1階 約249.59平方メートル
2階 165.45平方メートル

(附属建物)

符号 1

種類 車庫

構造 鉄骨造瓦葺平家建

床面積 32.40平方メートル

共有者 A 持分120分の117
共有者 B 持分120分の2
共有者 C 持分120分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 2月29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5】

本件共有者らが占有している。

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 京都市北区大宮中林町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 69.44平方メートル

共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1

2 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 183.68平方メートル

共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1

3 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 114.25平方メートル

共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1

4 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番3



物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 183.69平方メートル

共有者 A 持分24分の21

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の1

5 所 在 京都市北区大宮中林町 7番地3、7番地1、7番地
2、6番地

家屋 番号 7番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 241.59平方メートル
2階 165.45平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約249.59平方メートル
2階 165.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

共有者 A 持分120分の117

共有者 B 持分120分の2

共有者 C 持分120分の1



令和 5 年(ケ)第 108 号
(物件 1～5)
令和 5 年 12 月 11 日 受理
令和 6 年 1 月 22 日 提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 吉岡正則

(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 京都市北区大宮中林町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 69.44平方メートル
共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 2 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 183.68平方メートル
共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 3 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 114.25平方メートル
共有者 A 持分24分の21
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 4 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 183.69平方メートル

共有者 A 持分24分の21

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の1

5 所 在 京都市北区大宮中林町 7番地3、7番地1、7番地2、6番地

家屋 番号 7番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 241.59平方メートル
2階 165.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

共有者 A 持分120分の117

共有者 B 持分120分の2

共有者 C 持分120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 1～4														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本土地上に下記建物を所有し、占有している <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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
建物	物件 5														
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 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 現況 1階 約249.59㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本建物を 居宅 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	別紙「その他の事項」記載のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()</td> <td>第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> <td></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 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

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は、一体として目的建物の敷地として利用されている。
- 2 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ公図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 3 目的土地上の樹木の枝が四方の概ね全ての隣接地に越境している。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物の玄関に共有者Bの姓のほか複数の商号や屋号の表示がある。
- 2 目的建物を概測したところ、1階南東側に約8㎡の増築部分がある。
- 3 目的建物は全般に劣化・朽廃が著しく、1階中央付近の和室4室は天井から水漏れの影響により、床が腐食して崩落のおそれがあり、踏査は不能である。2階南側のバルコニーは雨水が貯まっており（写真⑩参照）、常時1階に漏れている。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A 代理人	1 目的物件は、空き家であり、誰にも貸していません。
■ 共有者B 法定代理人保 佐人	<ol style="list-style-type: none"> 1 目的物件は、空き家であり、誰にも貸していません。 2 目的物件を直近まで使用していたのはBであり、残置された動産類はBが使用していたものと思われませんが、Bは既に目的物件から退去しています。 3 隣接地に越境している樹木の枝の剪定は、約120万円を要すると聞いています。

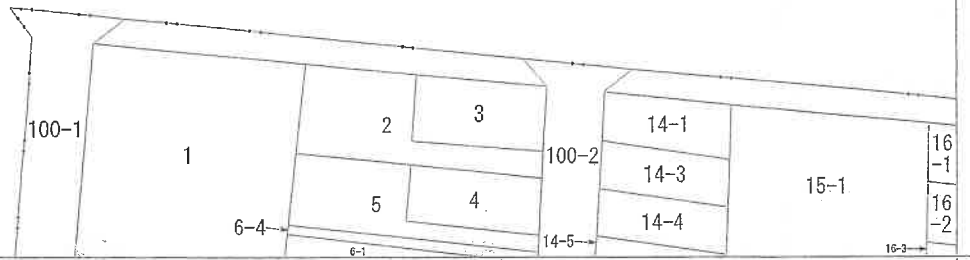
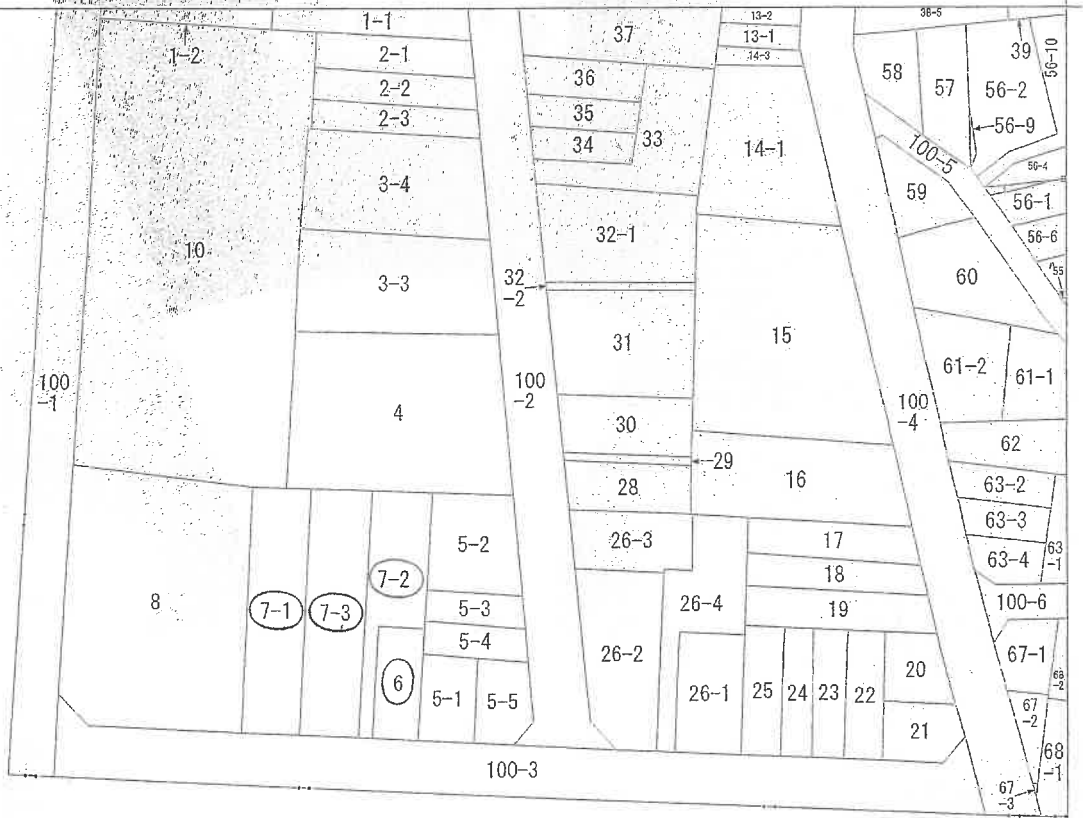
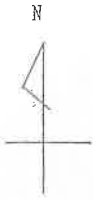
執行官の意見

- 1 共有者Cへ照会文書を送付したが、回答書の提出はない。
- 2 立入調査の結果、目的物件は共有者らが居宅（空き家）として占有していることが認められる。
- 3 関係人の陳述、回答書及び立入調査の結果から3ページのとおり認定した。

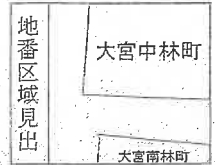
(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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15日 14:20-14:35	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
5年12月27日 : - :	当庁	共有者ABCあて照会文書送付
6年1月9日 : - :	当庁	共有者A代理人と電話応答
6年1月12日 13:10-14:10	物件所在地	立入調査 写真撮影 共有者A代理人、共有者B法定代理人保佐人と面接
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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	所在	京都市北区大宮中林町		地番	6番		
出縮	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	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日 (原図)			補事項	

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5年9月19日
京都地方法務局

地図整理番号：M53146

登記官

登記年月日：昭和56年11月24日

003789

地積測量図

7-1・7-2

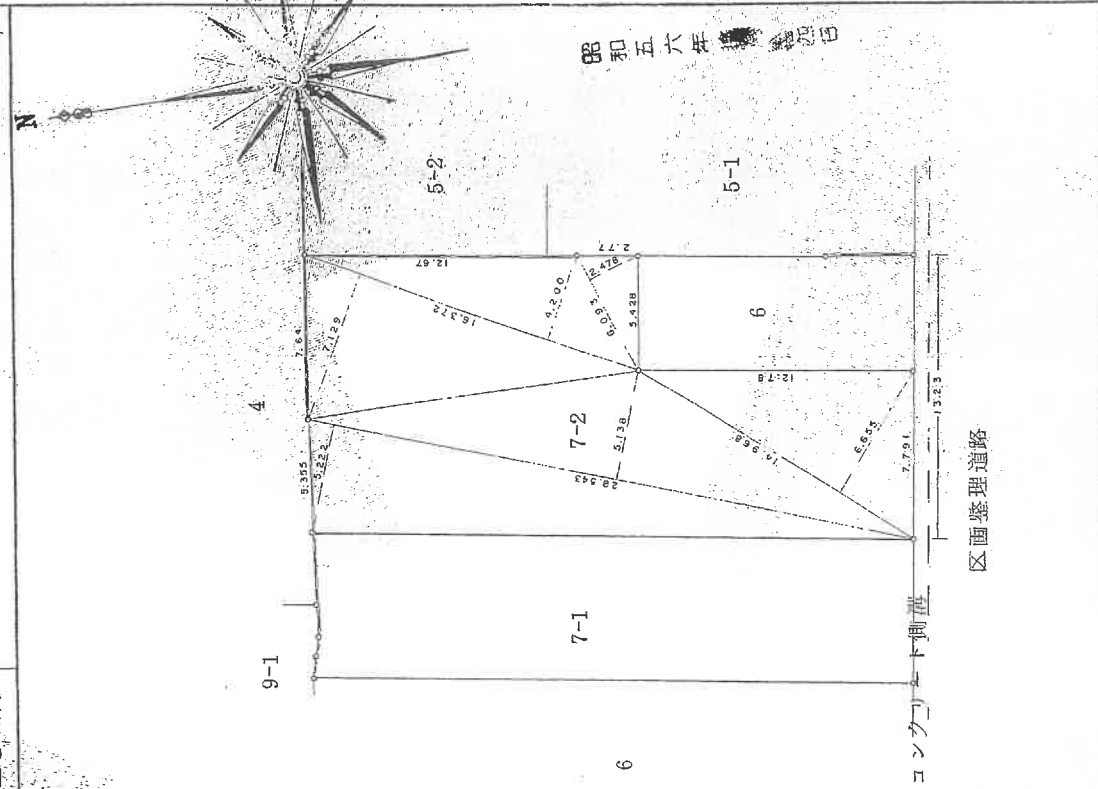
京都市北区大宮中鉢町

56.11.24

地番

土地の所在

地番	大斜	小斜	倍額
7-2	6,093	2,478	15,084
	16,372	4,200	68,762.4
	16,372	7,139	116,715.9
	28,543	5,138	146,633.9
	14,868	6,655	99,612.0
7-1	28,543	5,222	149,051.6
		51	585,894.1
		1%	297,547.0
面積			297,94.70
倍積			90,112
7-1			481,630.0 - 297,94.70 = 183,683.30
倍積			183,683.30



A4判に縮小 (目加納)

縮尺 1/250

申請人

昭和56年11月21日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目加納)

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10月13日

京都府方法務局

登記官

請求番号：50-2

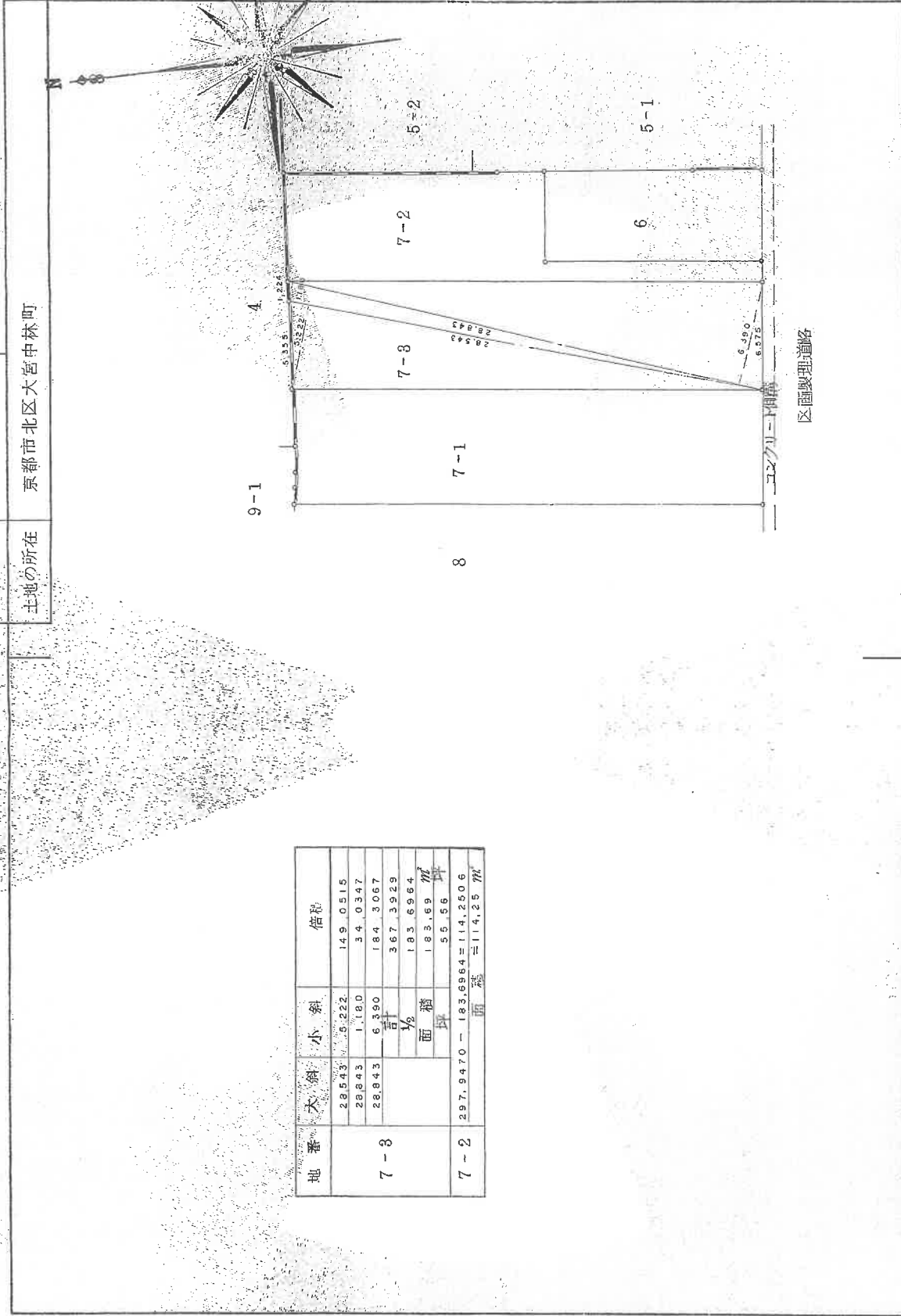
登記年月日：昭和57年11月5日

003790

地積測量図

番 7-2・7-3

土地の所在 京都市北区大宮中林町



昭和五十七年五月五日

A4判に縮小 (日積測)

地番	大積	小積	倍積
7-3	28843	5.222	149.0515
	28843	1.180	34.0347
	28843	6.390	184.3067
		計	367.3929
7-2		1/2	183.6964
		面積	183.69
		坪	55.56
	297.9470	183.6964	114.2506
		面積	114.25
		坪	34.50

縮尺 1/250

申請人

作製者

(昭和57年11月4日作製)

(日本土地承継調査士会連合会専用紙)

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10月13日 京都市方法務局

登記官

請求番号：50-1

登記年月日：昭和58年2月21日

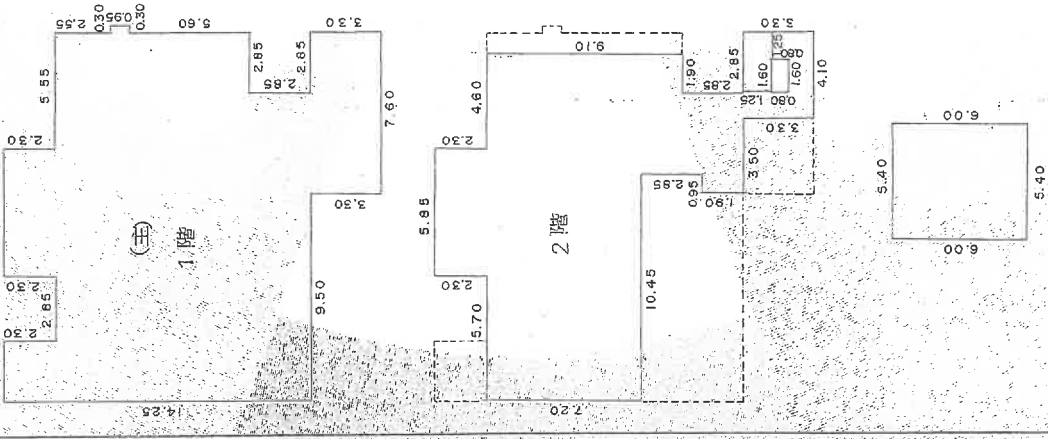
384057

各階平面図

家屋番号 7-5

建物図面

建物の所在 京都市北区大宮中林町7番地3.7番地1.7番地2.6番地



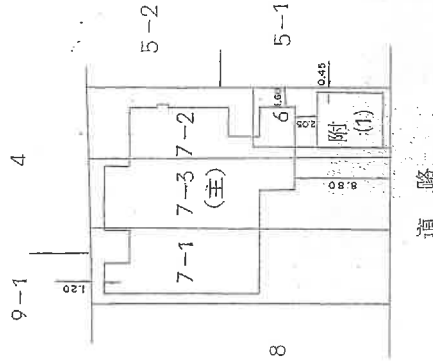
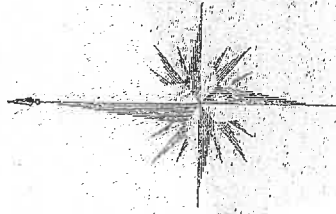
床面積 (主)

1 階
 0.30 × 0.95 = 0.2850
 2.85 × 9.10 = 25.9350
 2.85 × 3.30 = 9.4050
 4.75 × 15.25 = 72.4375
 5.85 × 2.30 = 13.4550
 2.85 × 2.30 = 6.5550
 9.50 × 11.95 = 113.5250
 合計 = 241.5975 m²

2 階
 5.85 × 2.30 = 13.4550
 16.15 × 7.20 = 116.2800
 5.70 × 1.90 = 10.8300
 3.80 × 0.95 = 3.6100
 4.75 × 1.90 = 9.0250
 4.10 × 1.25 = 5.1250
 1.25 × 0.80 = 1.0000
 1.25 × 0.80 = 1.0000
 4.10 × 1.25 = 5.1250
 合計 = 165.4500 m²

附 (1)

5.40 × 6.00 = 32.4000 m²



これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和5年9月19日 京都地方建築局 登記官

9 7-5

作製者

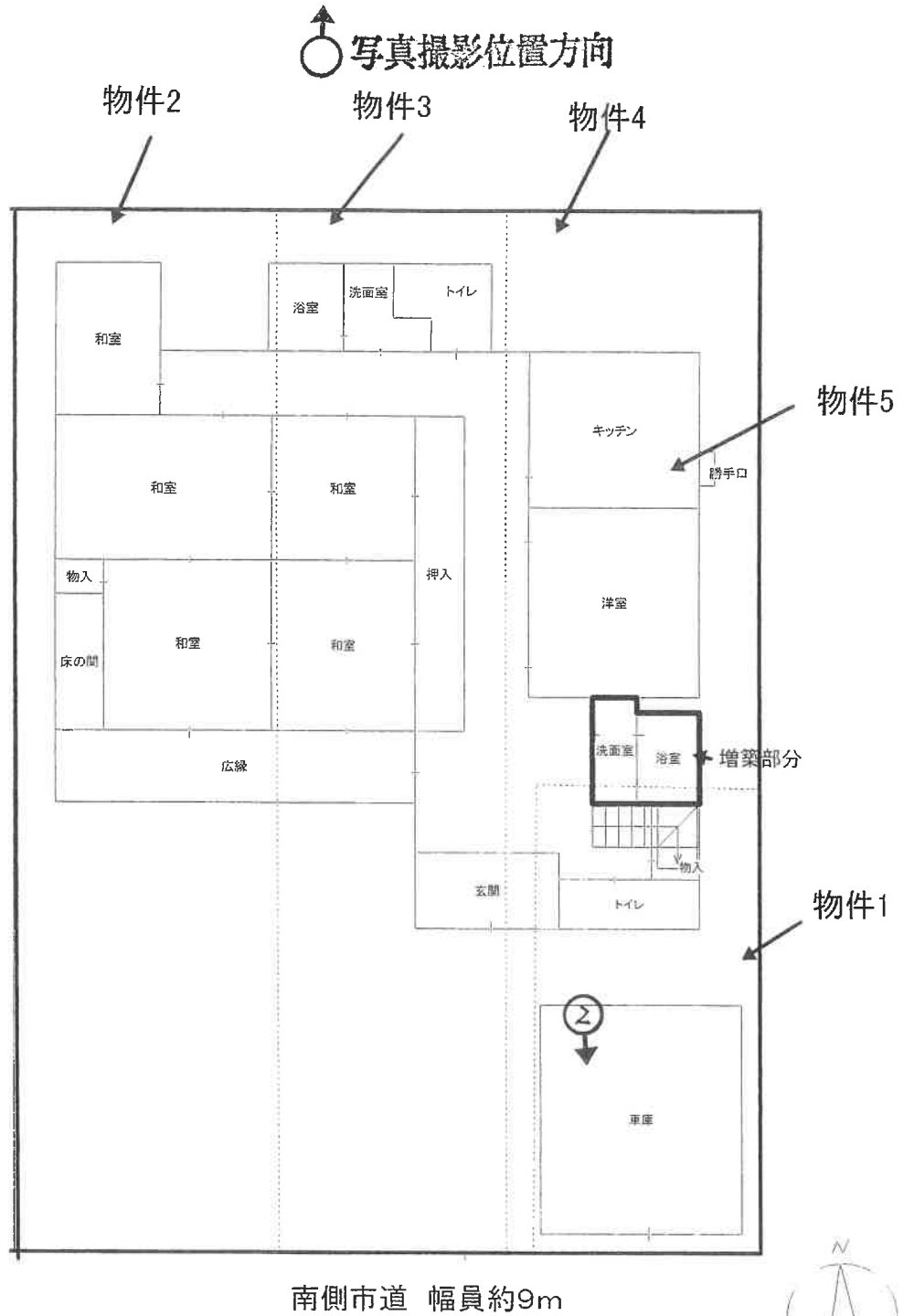
昭和58年2月17日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

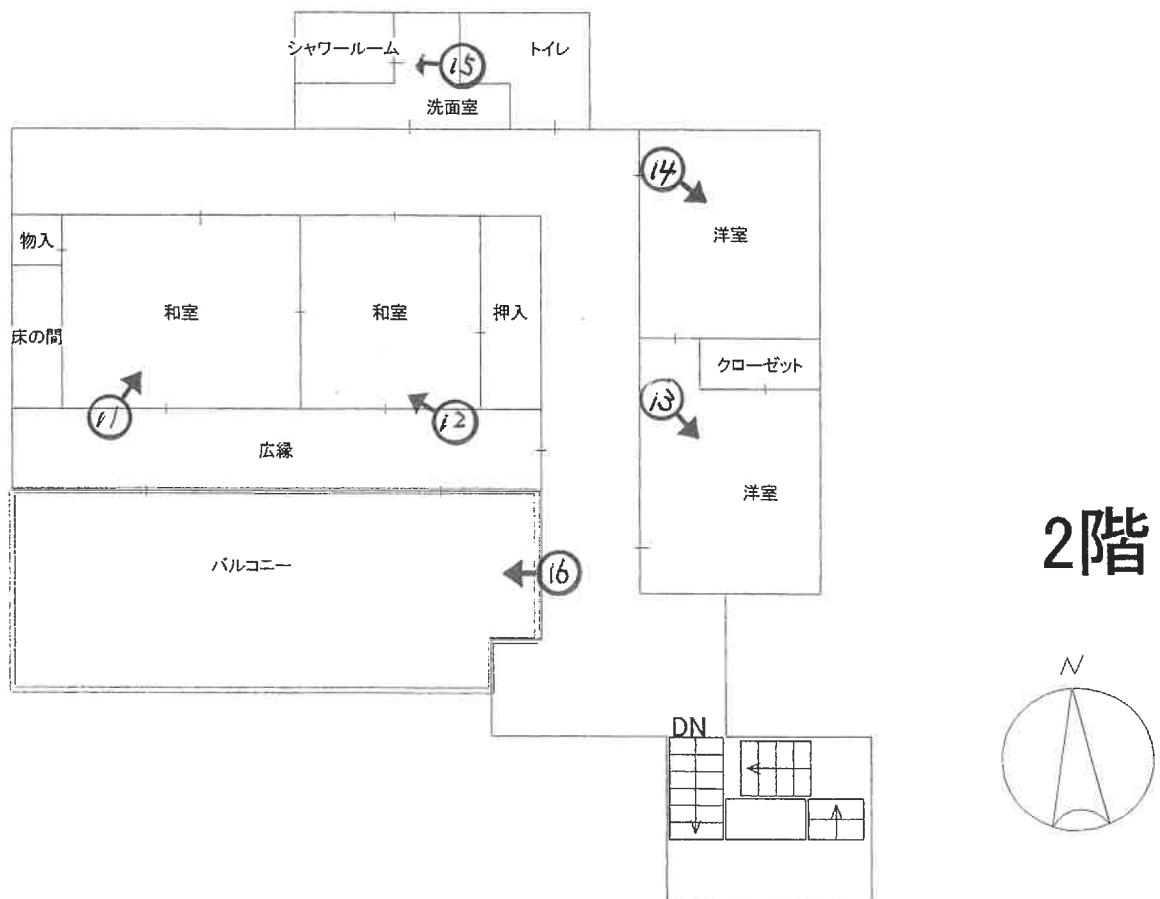
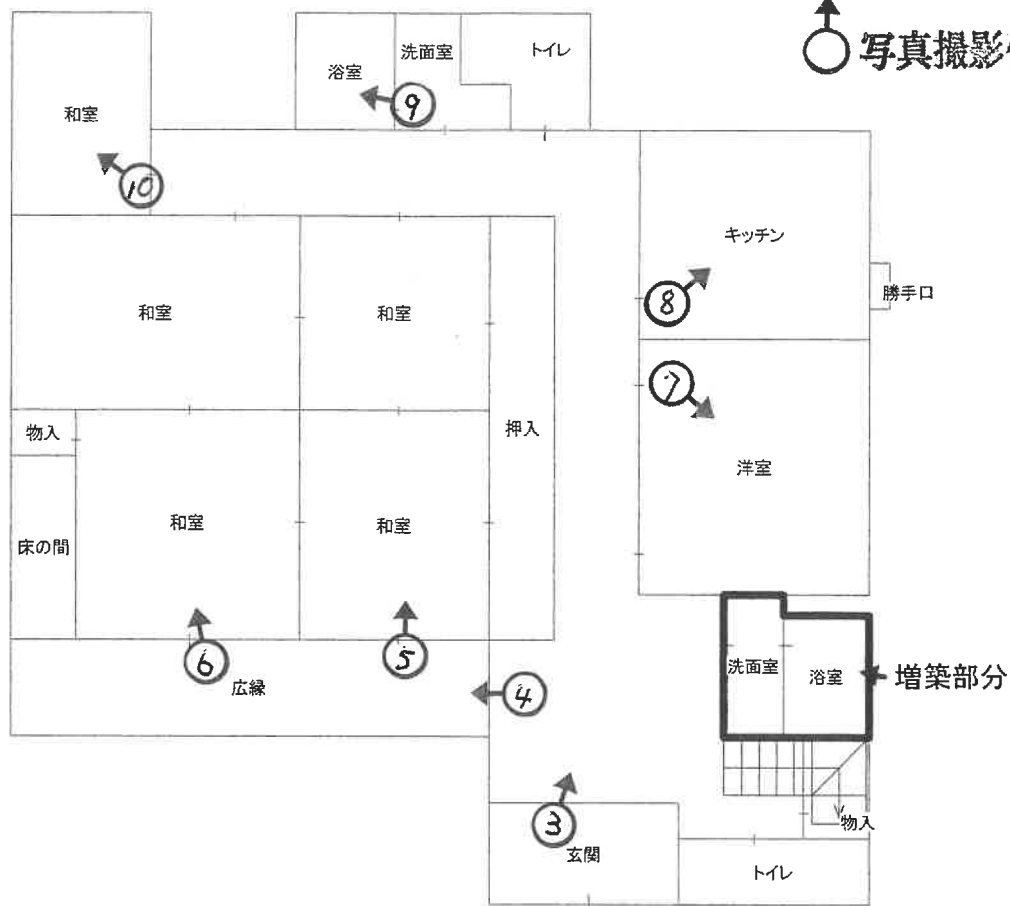
土地建物位置関係図



令和5年(ケ)第108号・物件1～5

建物見取図

写真撮影位置方向





1



2



3



4



5



6



7



8



9



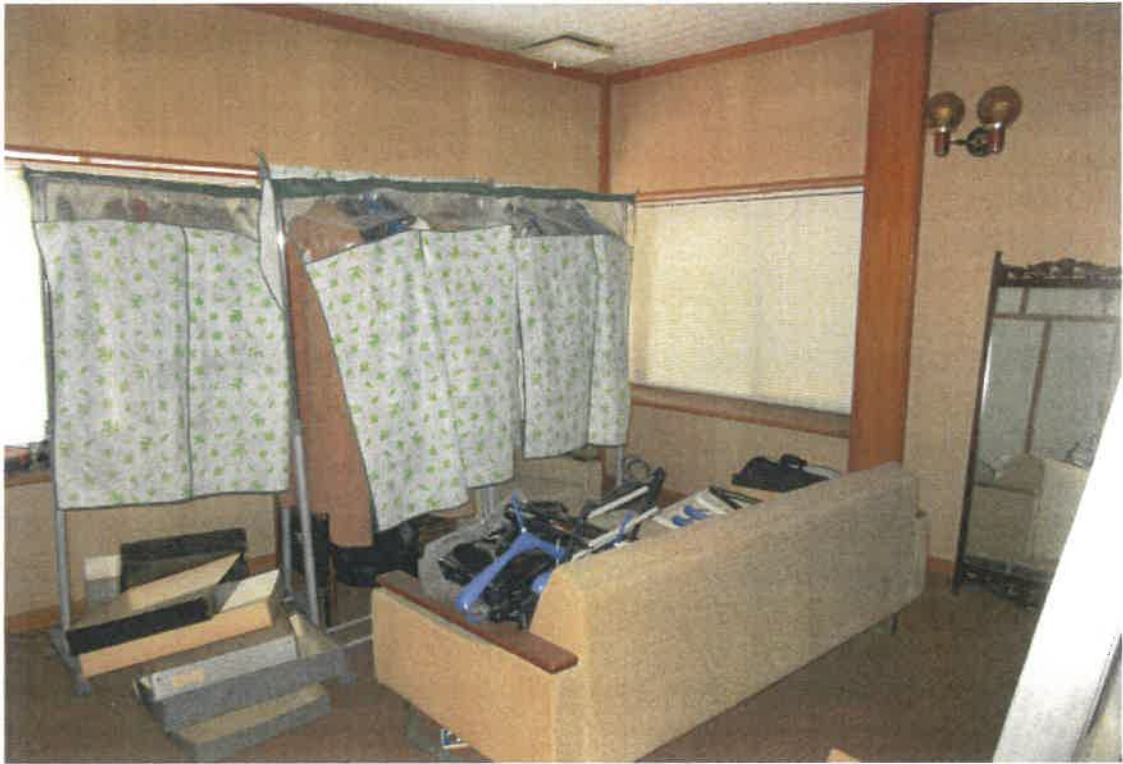
10



11



12



13



14



15



16

令和 5 年 (ケ) 第 108 号

令和 6 年 1 月 12 日 現地調査
令和 6 年 2 月 2 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	96,120,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	4,700,000	円
物件2 (土地)	金	12,430,000	円
物件3 (土地)	金	7,730,000	円
物件4 (土地)	金	12,430,000	円
物件5 (建物)	金	58,830,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、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、3、4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	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	所在地 地積	「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」	「同左」
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	(主である建物1階増築約8㎡あり) 1階 約 249.59㎡ 2階 約 165.45㎡ 延床面積 約 415.04㎡
番号	特記事項		
5	主である建物の1階部分に増築部分約8㎡が認められる。		

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 1～4)

位置・交通	京都市営地下鉄 烏丸線「北大路」駅の北西方・道路距離約 1,900 m 最寄バス停「大宮田尻町」の南西方・約 300m (徒歩約 4分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、共同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 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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 12 m 第1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区(北部地区)
画地条件	間口 約20.0 m、奥行約 27.5 mの 長方形地 公図写しのとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 9 m(対面歩道の地下水路を含む)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、通常のコスト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1～4の土地に、広い範囲で樹木が繁茂しており、敷地の四方にはみ出している状況がある。樹木の伐採に120万円を要すると法定代理人保佐人より聴取した。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 5)

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57年11月5日 新築 経過年数 : 約 41 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 : 鉄骨造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス、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、ガス、給排水設備 そ の 他 :
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	劣る
保守管理の状態	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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 物件5(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。 調査時点において空家である。 物件5建物は劣化が激しく、1階中央部分の和室4室は天井からの漏水で、床が腐食し崩落の恐れがある。
区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	鉄骨造瓦葺平家建・車庫 昭和57年頃建築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。

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1～4）

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
1	260,000	1.03	69.44	0.95	17,670,000
2	260,000	1.03	183.68	0.95	46,730,000
3	260,000	1.03	114.25	0.95	29,070,000
4	260,000	1.03	183.69	0.95	46,730,000
計					140,200,000

(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 -12

公示価格(円/㎡) 228,000 × 時点修正 101/100 × 標準化補正 100/103 × 地域格差 100/86 = 標準画地価格(円/㎡) 260,000

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 100/98 × 接近条件 100/98 × 環境条件 100/90 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/86

イ 個別格差 : 方位 (1.03)

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5）

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
5	200,000	415.04	0.05	4,150,000
附属 建物 符号 1	120,000	32.40	0.05	190,000
計				4,340,000

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 0.05 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	17,670,000	60%	法定地上権	10,600,000
2	46,730,000	60%	法定地上権	28,040,000
3	29,070,000	60%	法定地上権	17,440,000
4	46,730,000	60%	法定地上権	28,040,000

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) (万円未満四捨五入)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	17,670,000	-10,600,000		95%	70%	4,700,000
2	46,730,000	-28,040,000		95%	70%	12,430,000
3	29,070,000	-17,440,000		95%	70%	7,730,000
4	46,730,000	-28,040,000		95%	70%	12,430,000
5	4,340,000	84,120,000	100%	95%	70%	58,830,000
一 括 価 格 (合計)						96,120,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 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及び樹木の伐採に係る費用等も考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 (京都北-12)
所 在 : 京都市北区大宮西小野堀町15番
価 格 : 228,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄
烏丸線「北大路」駅の北西 方、道路距離約 2.3 km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 206 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用途指定等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅とマンション等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 5 年度)
物件1(土地): 10,950,600 円
物件2(土地): 28,966,300 円
物件3(土地): 18,017,200 円
物件4(土地): 28,967,900 円
物件5(建物): 8,461,800 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 京都市北区大宮中林町
地 番 6番
地 目 宅地
地 積 69.44平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 2 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番1
地 目 宅地
地 積 183.68平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 3 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番2
地 目 宅地
地 積 114.25平方メートル
共有者 A 持分24分の2
共有者 B 持分24分の2
共有者 C 持分24分の1
- 4 所 在 京都市北区大宮中林町
地 番 7番3

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 183.69平方メートル

共有者 A 持分24分の21

共有者 B 持分24分の2

共有者 C 持分24分の1

5 所 在 京都市北区大宮中林町 7番地3、7番地1、7番地
2、6番地

家屋 番号 7番3

種 類 居宅

構 造 鉄骨造瓦葺2階建

床 面 積 1階 241.59平方メートル

2階 165.45平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造瓦葺平家建

床 面 積 32.40平方メートル

共有者 A 持分120分の117

共有者 B 持分120分の2

共有者 C 持分120分の1

第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

