

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 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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 4月 3日から 令和 7年 4月10日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 8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 7年 4月25日 午前10時00分から 令和 7年 4月25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 3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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番34
宅地
38.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番35
公衆用道路
9.02平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番48
宅地
55.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番49
宅地
3.85平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
100番6
宅地
4.58平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 京都市西京区松尾大利町 99番地48、99番地34、99番地49

家屋 番号 99番48

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.81平方メートル
2階 46.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60平方メートル
2階 46.26平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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。



物件目録

- | | | | |
|---|------------------|------------------|---|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番34
宅地
38.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番35
公衆用道路
9.02平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番48
宅地
55.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番49
宅地
3.85平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
100番6
宅地
4.58平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 京都市西京区松尾大和町 99番地48、99番地3
4、99番地49

家屋 番号 99番48

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.81平方メートル
2階 46.26平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60平方メートル
2階 46.26平方メートル



令和6年（ケ）第176号
令和6年11月19日受理
令和7年 1月 6日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

（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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番34
宅地
38.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番35
公衆用道路
9.02平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番48
宅地
55.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番49
宅地
3.85平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
100番6
宅地
4.58平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 京都市西京区松尾大利町 99番地48、99番地3
4、99番地49

家屋 番号 99番48

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.81平方メートル
2階 46.26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1、2、3、4、5
現況地目	■宅地(物件1、3、4、5) ■公衆用道路(物件2) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり(物件1、2、3、4、5) □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、物件1、3、4、5の土地に下記建物を所有し、占有している ■物件2の土地については、公衆用道路として使用されている □「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	■「その他の事項」のとおり
建物	物件6
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異なる(□主である建物 □附属建物) □種類 □構造 ■床面積 1階 現況約60㎡
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(空き家)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	■「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

その他の事項

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 本件土地の状況

- (1) 物件1、3、4、5の土地は一体として本件建物の敷地として利用されている。
- (2) 物件2の土地は、公衆用道路として使用されている。
- (3) 物件1の土地は、北側で建築基準法上の道路（私道・物件2の土地）と接している。
- (4) 物件3、4、5の土地は、南西側で阪急嵐山線の線路に接している。
- (5) 物件1の土地上にカーポートが設置されている。
- (5) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 玄関に前所有者の表札が設置されている。
- (2) 玄関付近の柱部分の腐食が進んでいる。
- (3) 2階南東側洋室の天井部分を開口部とする屋根裏収納がある。
- (4) 本件建物は、建ぺい率・容積率を超過している。
- (5) 本件建物を概測した結果、1階DK、浴室に増築部分があり、形状は土地建物位置関係図・建物図面のとおりである。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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 所有者宛に照会文書を送付したが、所有者から回答及び連絡はなかった。
- 3 建物内には第三者の占有を示すものは見当たらなかった。
- 4 立入調査の結果から、所有者が本件建物を居宅（空き家）として使用していることが認められ、3ページのとおり認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月28日 9:30-9:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年12月5日	当庁	所有者宛照会文書送付
6年12月18日 9:30-10:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年12月18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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和61年9月18日

2008803

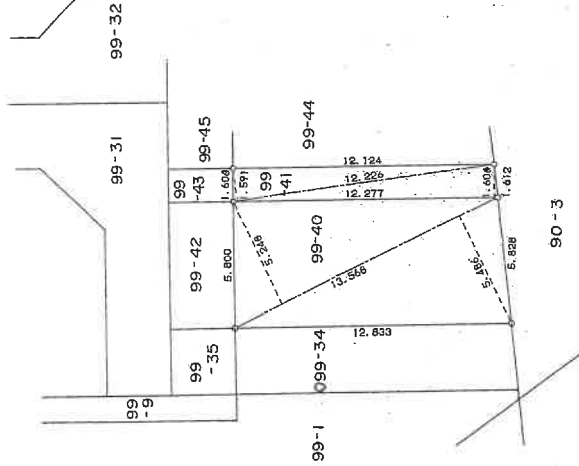
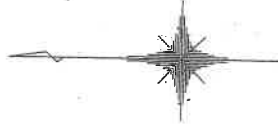
地積測量図

地番 99-34
99-40. 99-41

土地の所在 京都市西京区松尾大和町

昭和六十一年九月十八日

タテヨリ



単位 (m)

縮尺 1/250

三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
99-40			
NO.	13.568	5.486	74.434048
	13.568	5.248	71.204864
		倍面積	145.638912
		面積	72.8194560
		地積	72.81 m ²

地番	底辺	高さ	估面積
99-41			
NO.	12.277	1.604	19.692308
	12.226	1.591	19.451566
		估面積	39.143874
		面積	19.5719370
		地積	19.57 m ²

残地番	公簿	面積	地積
99-34			
	131.3191275	総計	92.3913930
		残地	38.9277345
		地積	38.92 m ²

申請人

(昭和61年9月13日作成)

作製者

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。

(京都地方公務員試験出願所発給)

令和6年10月23日

大阪公務員試験出願所

登記官

請求番号：25-3

A4判に縮小

2008304

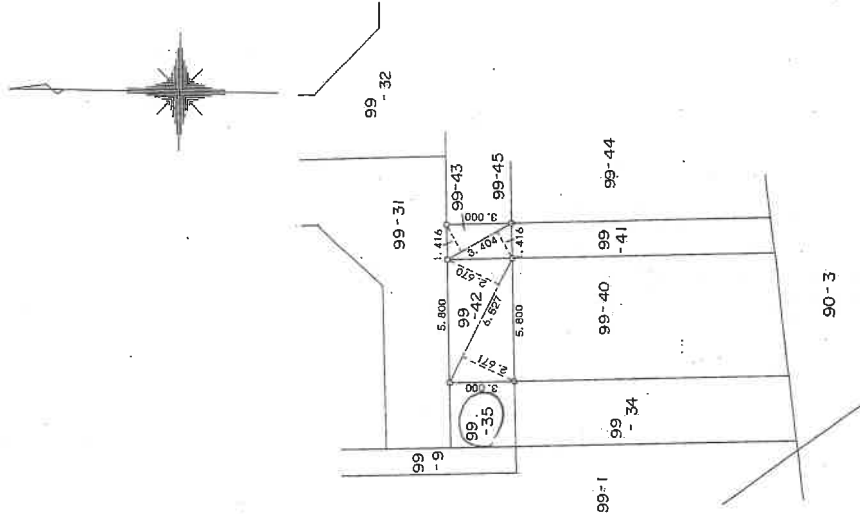
地積測量図

地番 99-35
99-42 99-43

土地の所在 京都市西京区松尾大和町

昭和六十一年九月十八日

(多ヶサリ製)



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
99-42			
NO.	6.527	2.671	17.433617
	6.527	2.670	17.427090
		倍面積	34.860707
		面積	17.4303535
		地積	17.43 m ²

地番	底辺	高さ	倍面積
99-43			
NO.	3.404	1.416	4.820064
	3.404	1.416	4.820064
		倍面積	9.640128
		面積	4.8200640
		地積	4.82 m ²

残地番	公簿	総計	残地積
○ 99-35	31.270536	22.2504175	9.0201185
		9.02	9.02 m ²

単位 (m)

縮尺 1/250

申請人

(昭和61年9月13日作製)

製作者

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。

(京都地方裁判所 鑑定出書所 管轄)

令和6年10月23日

大阪法務局 天王寺出張所

登記官

登記年月日：昭和62年2月19日

2008869

地積測量図

地番 99-46
99-48

土地の所在 京都市西京区松尾大和町

昭和六十二年貳月拾九日

A4判に縮小

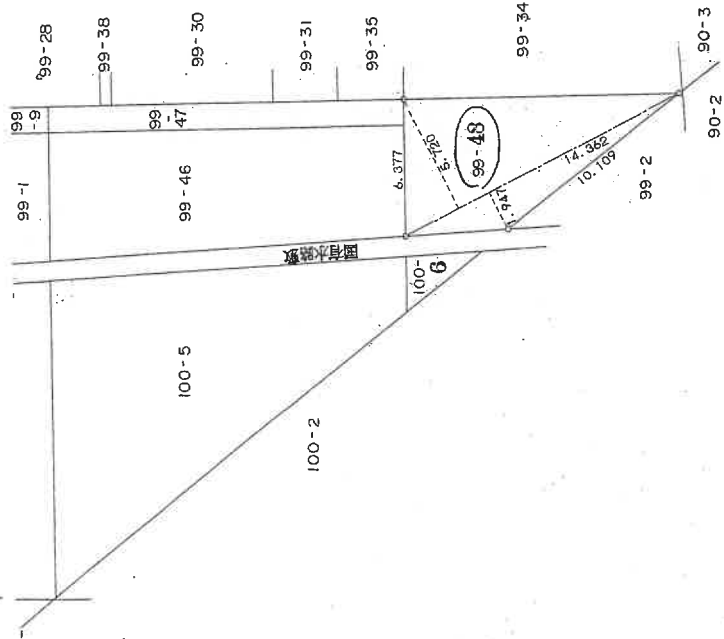
(多分)



三斜求積表

地番	底辺	高さ	倍面積
99-46	14.362	1.947	27.962814
99-48	14.362	5.720	82.150640
		倍面積	110.113454
		面積	55.0567270
		地積	55

残地番	99-46	総計	55.0567270
公簿	146.5059995	残地積	91.4492725
		地積	91



縮尺 1/250

申請人

62年2月18日 (昭和)

製作者

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。

(京都府地方自治体登記所管轄)

令和6年10月23日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

9/25

請求番号：25-2

昭和六十二年七月拾日

(タテヨリ)

登記年月日：昭和62年7月10日

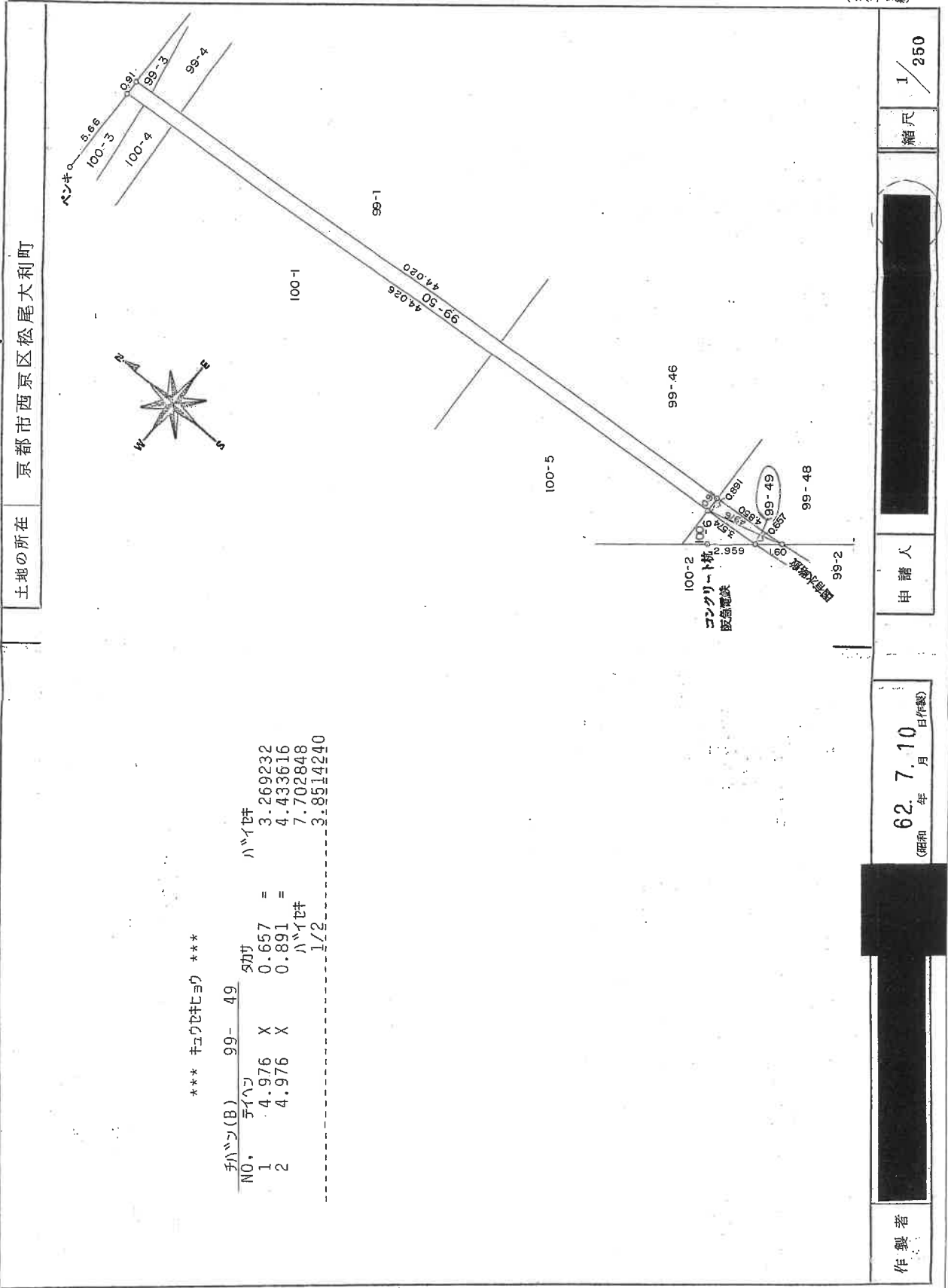
2008811

62.7.10

地積簿遺失

地番 99-4-9

土地の所在 京都市西京区松尾大和町



*** キュウシキヨウ ***

チハツ(B) NO.	チイソ	99-49	カガ	ハツイ
1	4.976	X	0.657	= 3.269232
2	4.976	X	0.891	= 4.433616
			ハツイ	7.702848
			1/2	3.8514240

縮尺 1/250

申請人

62.7.10 (昭和) 年 月 日 (作製)

作製者

請求番号：25-4 (2/2)

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。

(京都地方事務所 帳簿出張所 管轄)

令和6年10月23日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

登記年月日：昭和62年2月19日

2008815

地番 100-5
100-6

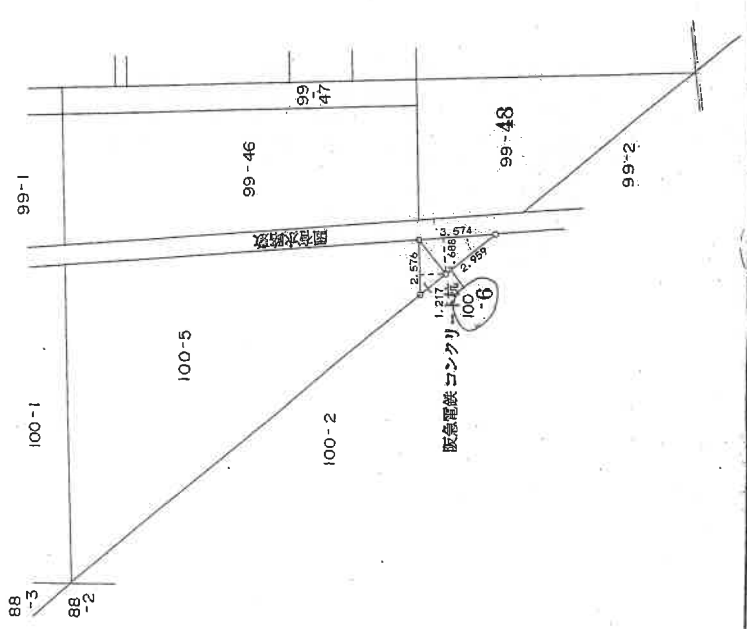
地積測量図

土地の所在 京都市西京区松尾大和町

昭和六拾貳年貳月拾九日

(多分サリ製)

A4判に縮小



三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍面積
	2.576	1.217	3.134992
	3.574	1.688	6.032912
		倍面積	9.167904
		面積	4.5839520
		地積	4.58 m ²

残地番	100-5	総計	4.5839520
公簿	145.5403525	残地積	140.9564005
		地積	140

作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和62年2月18日作製)

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。

(京都市地方事務局長権出事務所蔵)

令和6年10月23日

大阪法務局天王寺出張所

登記官

11 10

請求番号：25-5

昭和63年2月27日

登記年月日：昭和63年2月27日

208115
各階平面図

建築物図面

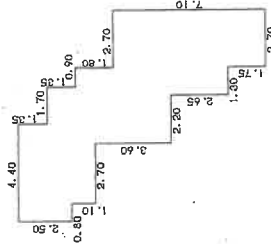
家屋番号 99番48

建物の所在 京都市西京区松尾大井町99番地48・99番地34・99番地49

求積表

2.50 X 0.80	=	2.0000
3.60 X 2.70	=	9.7200
7.20 X 0.90	=	6.4800
5.85 X 1.30	=	7.6050
8.50 X 0.40	=	3.4000
7.15 X 0.90	=	6.4350
7.10 X 2.70	=	19.1700
合計		54.8100
床面積		54.81 ㎡

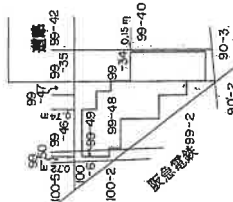
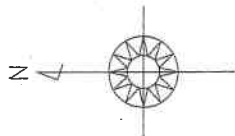
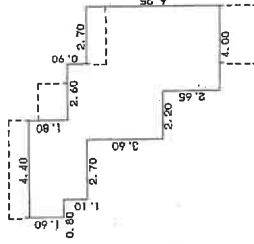
1 階



求積表

1.60 X 4.40	=	7.0400
0.20 X 3.60	=	0.7200
0.90 X 6.20	=	5.5800
3.60 X 6.20	=	22.3200
2.65 X 4.00	=	10.6000
合計		46.2600
床面積		46.26 ㎡

2 階



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

63.2.27 (自作製)

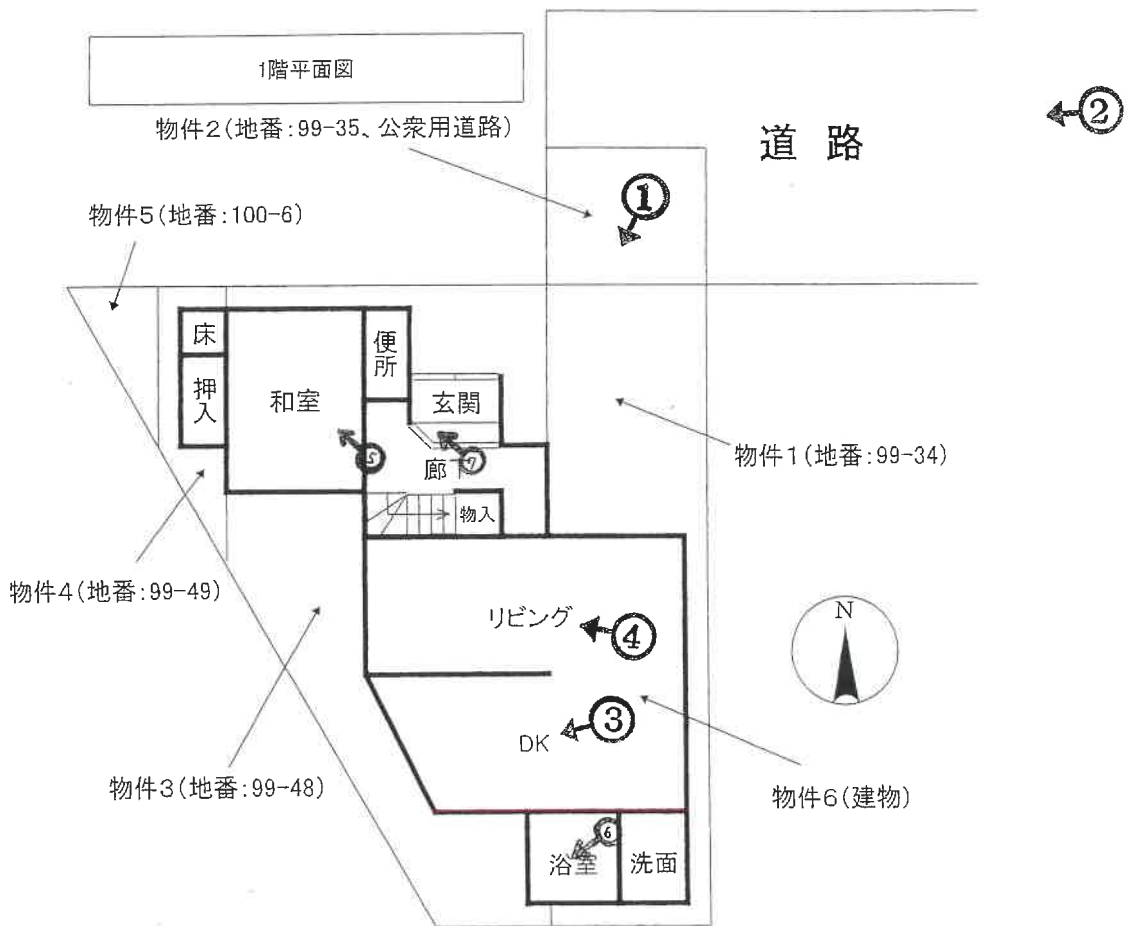
作製者

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(京都地方検察局検出事務所電機)

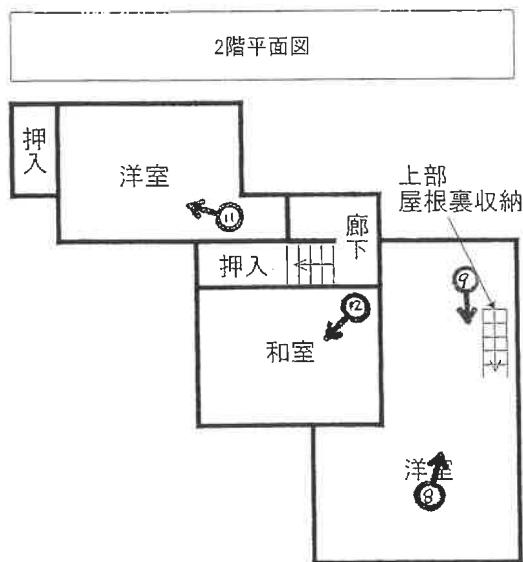
令和6年10月23日 大阪法務局大寺事務所

登記官

土地建物位置関係図・建物見取図



↑
○ 写真撮影位置方向



1



2

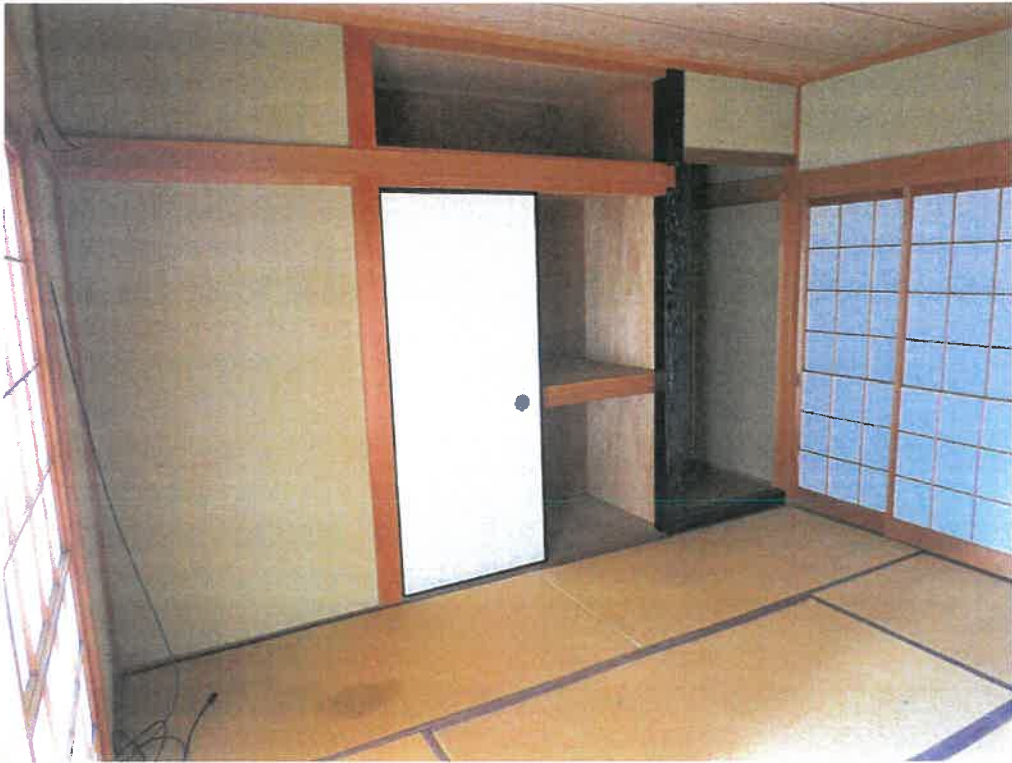




3



4



5



6





8



9



10
屋根裏収納内



11



12

令和 6 年 (ケ) 第 176 号

令和 6 年 12 月 18 日 現地調査

令和 6 年 12 月 19 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	7,960,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,120,000	円
物件2 (土地)	金	10,000	円
物件3 (土地)	金	1,580,000	円
物件4 (土地)	金	110,000	円
物件5 (土地)	金	130,000	円
物件6 (建物)	金	5,010,000	円

- 1 一括価格は、物件1～6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, 3, 4, 5の内訳価格は物件6及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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 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	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 1階 約 60㎡ 2階 46.26㎡ 延べ) 約 106.26㎡
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 1～5)

位置・交通	阪急嵐山線「上桂」駅の北西方・道路距離約 800 m (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中小規模一般住宅が多い住宅地域	
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 建ぺい率 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 % 80 % なし 10m高度地区 山ろく型 建造物修景地区
画地条件	間口 約3.0 m, 奥行約 13 mの 不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員約 6 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法 第42条 1項 5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、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、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は北側接面道路の私道負担部分(9.02㎡)である。 ・対象地西側は阪急嵐山線の線路が隣接している。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 6)

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63年1月31日 新築 経 過 年 数 : 約 37 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 : 吹付 等 内 壁 : クロス・板貼り 等 天 井 : クロス・板貼り 等 床 : 板貼り・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」のとおり)
品 等	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件6(建物)は現行建ぺい率・容積率を超過している。 ・玄関横の柱部分の腐食が進んでいる。

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1～5）

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	181,000	0.70	38.92	0.90	4,440,000
2	181,000	0.01	9.02	1.00	20,000
3	181,000	0.70	55.05	0.90	6,280,000
4	181,000	0.70	3.85	0.90	440,000
5	181,000	0.70	4.58	0.90	520,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都西京 -7

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/㎡)
 $246,000 \times 102/100 \times 100/100 \times 100/139 = 181,000$

◇ 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
 $100/110 \times 100/105 \times 100/120 \times 100/100 = 100/139$

イ 個別格差： 物件1, 3, 4, 5 形状・線路隣接等 (0.70)
 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。

(2) 建物価格（物件6）

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
6	180,000	106.26	0.05	960,000

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、本件建物は現況利用を前提とした場合、賃貸を想定することが困難であるので、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	4,440,000	60%	法定地上権	2,660,000
2	20,000	-	-	-
3	6,280,000	60%	法定地上権	3,770,000
4	440,000	60%	法定地上権	260,000
5	520,000	60%	法定地上権	310,000
				7,000,000

イ 土地利用権等割合:

土地利用権等については、物件1, 3, 4, 5は法定地上権、物件2は前面道路の私道敷部分であるため考慮しない。

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	4,440,000	-2,660,000		90%	70%	1,120,000
2	20,000	0		90%	70%	10,000
3	6,280,000	-3,770,000		90%	70%	1,580,000
4	440,000	-260,000		90%	70%	110,000
5	520,000	-310,000		90%	70%	130,000
6	960,000	+7,000,000	100%	90%	70%	5,010,000
一括価格(合計)						7,960,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要がない。

エ 市場性修正: 物件6(建物)が現行建ぺい率・容積率を超過している点等を考量した。

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 (京都西京-7)
- 所 在 : 京都市西京区松尾大利町20番54
- 価 格 : 246,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急嵐山線「上桂」駅の北西方, 道路距離約 450 m
- 価 格 時 点 : 令和6年1月1日
- 地 積 : 134 ㎡
- 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1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %, 容積率 80 %)

地域の概要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
- 物件1(土地) : 3,516,900 円
- 物件2(土地) : 0 円 (公衆用道路)
- 物件3(土地) : 4,974,500 円
- 物件4(土地) : 347,900 円
- 物件5(土地) : 413,800 円
- 物件6(建物) : 1,899,600 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番34
宅地
38.92平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番35
公衆用道路
9.02平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番48
宅地
55.05平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
99番49
宅地
3.85平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 京都市西京区松尾大利町
100番6
宅地
4.58平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 京都市西京区松尾大利町 99番地48、99番地3
4、99番地49

家屋 番号 99番48

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 54.81平方メートル
2階 46.26平方メートル



