

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 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 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町

地 番 28番

地 目 宅地

地 積 285.61平方メートル

共有者 A 持分288分の96

共有者 B 持分288分の32

共有者 C 持分288分の32

共有者 D 持分288分の32

共有者 E 持分288分の32

共有者 F 持分288分の32

共有者 G 持分288分の32

2 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 13番2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.27平方メートル

2階 19.27平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約26.40平方メートル

2階 約17.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 10.28平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

3 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.28平方メートル
2階 34.71平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1階 約48.02平方メートル
2階 約22.62平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

4 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 15番



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.63平方メートル
2階 26.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53.00平方メートル
2階 約31.00平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

5 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 16番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 51.57平方メートル
2階 36.36平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約49.36平方メートル
2階 36.36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約2.00平方メートル

- 共有者 A 持分288分の96
- 共有者 B 持分288分の32
- 共有者 C 持分288分の32
- 共有者 D 持分288分の32
- 共有者 E 持分288分の32
- 共有者 F 持分288分の32
- 共有者 G 持分288分の32



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 22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1～5】

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3】

賃借権

範囲 全部

賃借人 アースコム株式会社

期限 令和9年2月末日

賃料 8,000円

賃料前払 令和9年2月分までの賃料を支払い済み

敷金 60,000円

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号4】

賃借権

範囲 全部

賃借人 H

期限 なし

賃料 38,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし



特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

【物件番号5】

賃借権

範囲 全部

借借人 I

期限 なし

賃料 43,000円

賃料前払 なし

敷金 なし

保証金 なし

特約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件債務者及び本件建物共有持分権者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】

隣地(地番24番2)との境界が不明確である。

《 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 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町

地 番 28番

地 目 宅地

地 積 285.61平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

2 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 13番2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.27平方メートル
2階 19.27平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約26.40平方メートル
2階 約17.60平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 10.28平方メートル



物 件 目 録

(現況)

不存在

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

3 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.28平方メートル
2階 34.71平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 1階 約48.02平方メートル
2階 約22.62平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

4 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 15番



物 件 目 録

種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 43.63平方メートル
2階 26.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53.00平方メートル
2階 約31.00平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

5 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 16番
種 類 店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 51.57平方メートル
2階 36.36平方メートル

(現況)

種 類 居宅
床 面 積 1階 約49.36平方メートル
2階 36.36平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約2.00平方メートル

共有者	A	持分288分の96
共有者	B	持分288分の32
共有者	C	持分288分の32
共有者	D	持分288分の32
共有者	E	持分288分の32
共有者	F	持分288分の32
共有者	G	持分288分の32



令和6年(ケ)第86号
令和6年6月26日受理
令和6年12月19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 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町

地 番 28番

地 目 宅地

地 積 285.61平方メートル

共有者 A 持分288分の96

共有者 B 持分288分の32

共有者 C 持分288分の32

共有者 D 持分288分の32

共有者 E 持分288分の32

共有者 F 持分288分の32

共有者 G 持分288分の32

2 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 13番2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.27平方メートル

2階 19.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 10.28平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

3 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.28平方メートル
2階 34.71平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

4 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 15番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 43.63平方メートル
2階 26.44平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

5 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 16番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.57平方メートル
2階 36.36平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32



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
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □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	■土地所有者ら □その他の者 上記の者が、本土地上に物件2、3、4、5の建物を所有し、占有している □「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2
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26.40㎡ 2階 現況約17.60㎡
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	■建物共有者(A) ■その他の者 上記の者が本建物を倉庫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

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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、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 <input type="checkbox"/>
下記以外の建物(目的外建物)	<input 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	<input 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 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 type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類 倉庫 <input type="checkbox"/> 構造 ■床面積 1階 現況約48.02㎡ 2階 現況約22.62㎡
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫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)	<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	<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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

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		
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、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 <input type="checkbox"/>		
下記以外の建物(目的外建物)	<input 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	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり		
建物	物件4		
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が異なる(<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 checked="" type="checkbox"/> 床面積 1階 現況約53.00㎡ 2階 現況約31.00㎡		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(H) 上記の者が本建物を居宅として使用している <input checked="" 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	<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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [保管開始日 平成 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

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
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)
形 状	<input 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、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 <input type="checkbox"/>
下記以外の建物(目的外建物)	<input 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	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」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(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類 居宅 <input type="checkbox"/> 構造 ■床面積 1階 現況約49.36㎡
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類: 便所 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 現況約2.00㎡
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(I) 上記の者が本建物を居宅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)	<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	<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 { 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	■債務者 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 債務者 ■A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 ■倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■債務者代表取締役兼共有者兼占有者A) <input type="checkbox"/> 文書() ■陳述(■債務者代表取締役兼共有者兼占有者A) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■不明 <input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 ■所有	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり <input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> アースコム株式会社 (「以下占有者会社」という。)
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A及びE (共有者) ■占有者会社代表者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約確認書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成19年3月1日
最初の契約等	契約日 不明
契約等	期間 平成19年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和4年2月末まで15年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和4年3月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年2月末まで5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金8,000円 (毎月 日迄 月分支払) <input checked="" type="checkbox"/> 前払 (5年間分 金480,000円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (■敷金 金60,000円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■H	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■H(占有者)及びHの子 ■A及びE (共有者))の陳述/■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	昭和20年頃	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	昭和20年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	昭和20年頃から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	賃料・支払時期等	毎月 金38,000円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

占有者及び占有権原 (物件5関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■I	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■I(占有者) ■A及びE(共有者))の陳述/■提示文書(賃料の振込を証する通帳の写し)の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明(昭和36年以前)	
最初の契約等	契約日	不明(昭和36年以前)
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金43,000円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	<input type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「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

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) 東側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
- (2) 東端の北側付近に門扉及び門柱が設置されており、門柱にはHの姓及び占有者会社名の表札が設置されている。
- (3) 上記門扉から西側には物件2、3、4の建物に通じる通路が存在し、前面道路から物件2、3、4へはこの通路を利用する必要がある。
- (4) 北西側隣接地（24番2の土地）上の建物の一部が本件土地上に越境しており、本件土地所有者と北西側隣接地所有者兼同地上建物所有者（以下「北西側隣接地等所有者」という。）との土地家屋調査士作成の図面が添付された筆界確認書が存在する。なお、現況では本件土地と北西側隣接地との境界は判然としない。
- (5) 現地概測の結果、本件土地の形状等は公図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 物件2の附属建物符号1の建物は存在しない。
- (2) 物件2の建物は傾いており、壁が崩れかけている。
- (3) 物件4の建物の玄関にHの亡夫の表札が設置されている。また、物件5の建物の玄関にIの姓の表札が設置されている。
- (4) 本件各建物を概測した結果、形状は建物見取図のとおりである。

(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
■ A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地、建物についてはJ（亡父）が管理していましたが、父が亡くなった後は私が引き継いでいます。 2 物件2の建物内には債務者とJの物が置かれています。 3 物件4の建物はHに賃借しています。賃料は月38,000円です。 4 物件5の建物はIに賃借しています。賃料は月43,000円です。 5 H、Iとの賃貸借契約書は手もとにありません。 6 H、Iとの賃貸借契約は少なくとも50年以上前から続いています。 7 物件3の建物は占有者会社が使用しています。 8 占有者会社との契約については、Jが単独で占有者会社と契約を結んでおり、私たち共有者は契約内容について父から知らされていませんでした。そのため、父が亡くなってからその契約内容について争う気持ちもありましたが、占有者会社から賃料を受け取って、期間も経過しており、現在では占有者会社との賃貸借契約の内容について争う気持ちはありません。なお、占有者会社の代表者は亡父の子の夫です。 9 本件土地の北西側の境界部分については、以前北西側隣接地等所有者との境界確定の立会いをしています。なお、その立会い時から現在まで北西側隣接地等所有者から金銭は受け取っていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ E	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件3、4、5の建物はそれぞれ占有者会社、H、Iに賃貸しています。 2 契約内容等については、Aが物件の管理をしていますので、Aにお聞きください。なお、H、Iとの契約書は持っていません。
■ H	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件建物（物件4）に住んでいます。 2 本件建物は所有者から賃借しています。
■ Hの子	<ol style="list-style-type: none"> 1 Hと本件建物所有者との賃貸借契約書は見当たりませんが、建物所有者とHの亡夫との賃貸借契約書がありますので提出します。 2 現在の賃料は月38,000円です。敷金等の支払いは不明です。 3 建物所有者との最初の賃貸借契約書は見当たりません。そのため、占有開始時期は不明ですが、終戦直後からHの父が本件建物を借りて住んでいます。
■ I	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は所有者から本件建物（物件5）を借りて使用しています。 2 私の祖父の時（私が生まれる前）から本件建物を借りて住んでいます。 3 祖父と当時の建物所有者とは親類だったこともあり、建物所有者との賃貸借契約書は作成していないと思われます。敷金等の支払いについてはわかりません。 4 現在の賃料は月43,000円です。 5 建物2階に雨漏りがあり、玄関付近にも建物2階の屋根等から雨漏りがあります。
■ 占有者会社代表者	<ol style="list-style-type: none"> 1 占有者会社は所有者から本件建物（物件3）を借りて使用しています。 2 契約内容については賃貸借契約確認書のとおりです。 3 本件建物については、Jから建物を借りないかとの話があったのがきっかけでしたが、確認したところ、当時の建物は、前居住者が退去してから放置されており、猫が住みつき、糞だらけになっており、建物も傾いており、そのままでは使えないことが分かりました。大規模な改修が必要だったため、占有者会社が改修費150万円を負担して、その代わりにその金額を15年間の家賃と敷金に充てることに合意しました。改修費の150万円については平成19年3月7日にJの口座に振込んでいます。 4 改修については、床を土間に改修し、屋根の庇を扉まで延ばしました。天井部分も改修し、玄関ドアも取り替えました。また、本件土地の通路部分の改修（フェンスの設置等）も行い、門は代表者個人が自宅で使っていたものに取り替えました。 5 令和4年2月27日にAの口座に5年分の家賃を振り込んでいます。 6 なお、占有者会社代表者はJの子の夫です。
■ 北西側隣接地等所有者代表者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地上に北西側隣接地上建物が越境していますが、土地所有者間で筆界確認を行い、筆界確認書を取り交わしています。 2 本件土地所有者との間で金銭の支払いはありません。

(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、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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、4乃至11ページのとおり認定した。なお、物件2の建物については、債務者とJの相続人であるAが建物全部を共同占有していると考える。

(調査経過用)

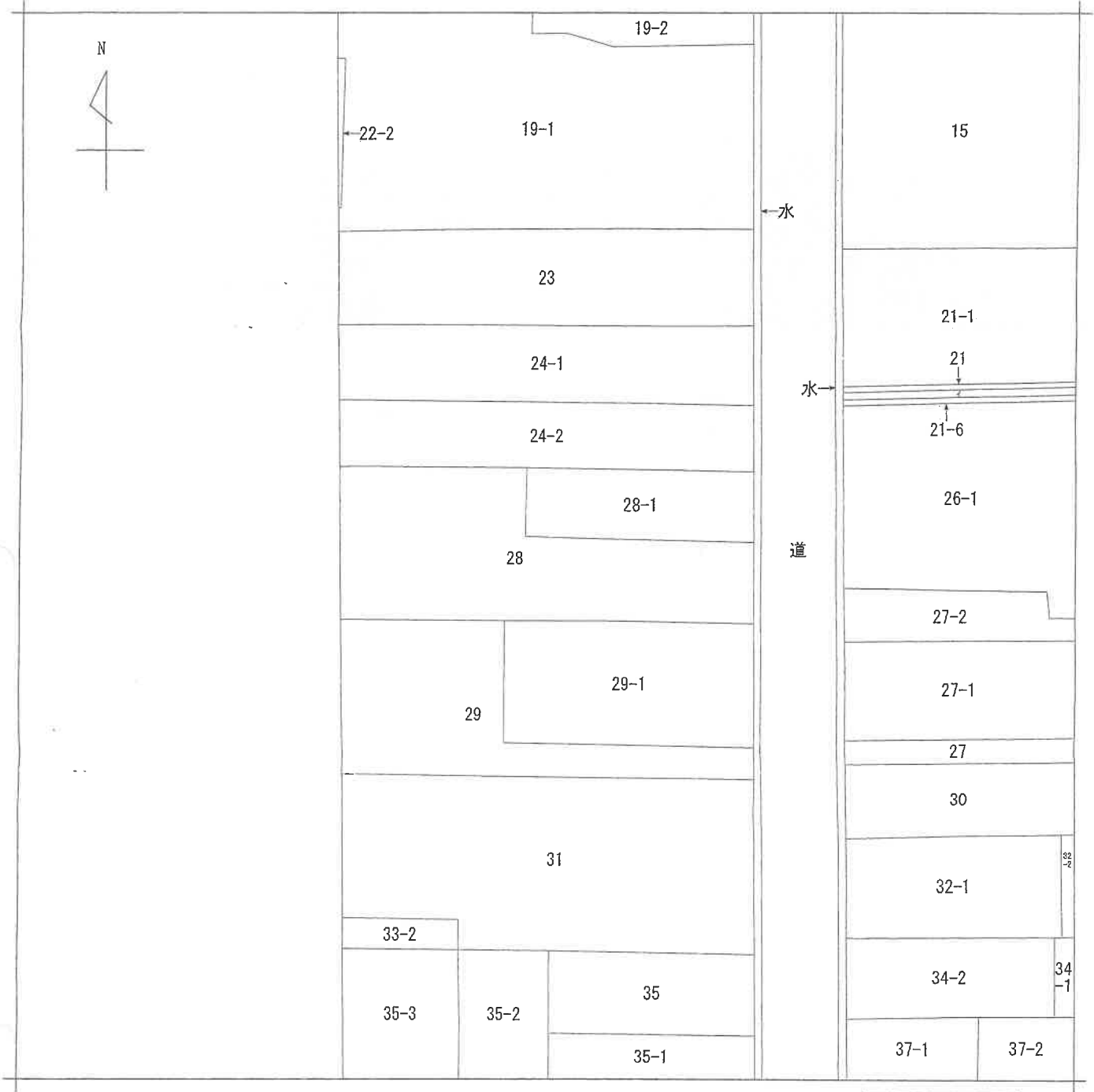
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年6月28日 10:00-10:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年7月24日 11:00-11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 H及びHの子と面談
6年7月29日 8:50-9:10 9:40-10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 Iと面談
6年7月31日 16:00-16:10	京都市役所証明書 発行コーナー	住民票取得
6年8月5日	当庁	隣地所有者宛照会文書送付 ライフライン調査
6年8月9日	当庁	占有者会社宛照会文書送付
6年8月13日 15:20-15:30	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
6年8月26日 14:50-15:15	物件所在地当庁	立入調査, 写真撮影 占有者会社代表者と面談
(特記事項)		
<p>■ 令和6年7月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、所有者から預かった鍵で解錠し、建物内に立ち入った。</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

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月15日	当庁	共有者E宛照会文書送付
6年11月5日 17:10-17:20	当庁	占有者会社代表者に電話聴取
6年11月7日 18:50-19:00	当庁	Eに電話聴取
6年11月14日 18:00-18:10	当庁	北西側隣接地等所有者代表者に電話聴取
6年11月27日 17:50-18:05	当庁	Aに電話聴取
6年12月9日 16:40-16:55	当庁	Aに電話聴取
6年12月17日 17:05-17:15	当庁	占有者会社代表者に電話聴取
<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 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



(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。

地番区域見出
 等待寺町

請求部	所在	京都市中京区柳馬場通二条下る等待寺町		地番	28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	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。

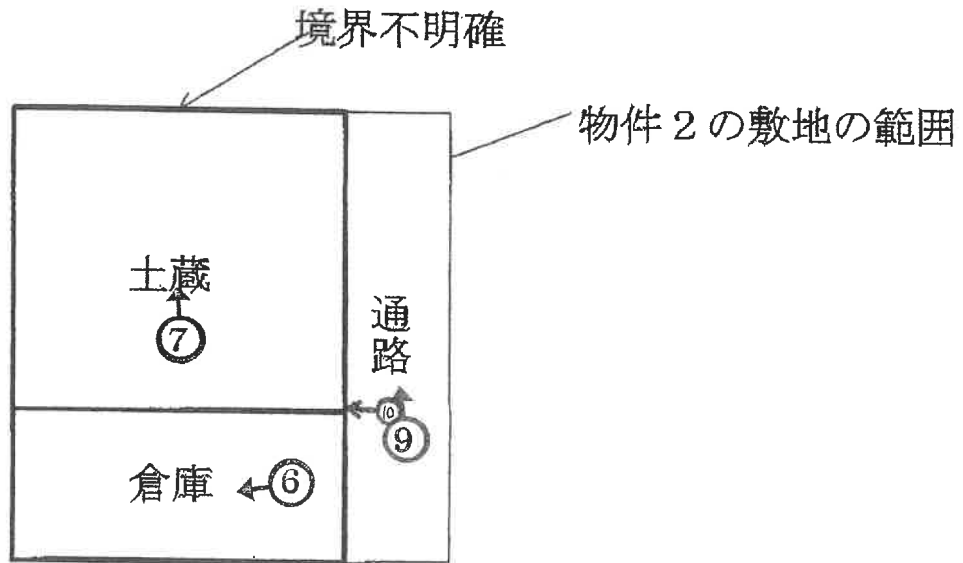
令和6年5月2日
 京都地方法務局

地図整理番号：M55786

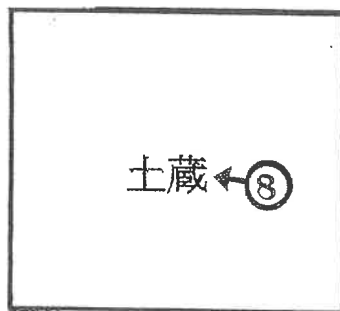
登記官

建物見取図

物件番号 2

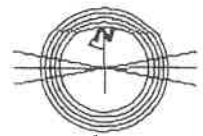


1 階



↑
○ 写真撮影位置方向

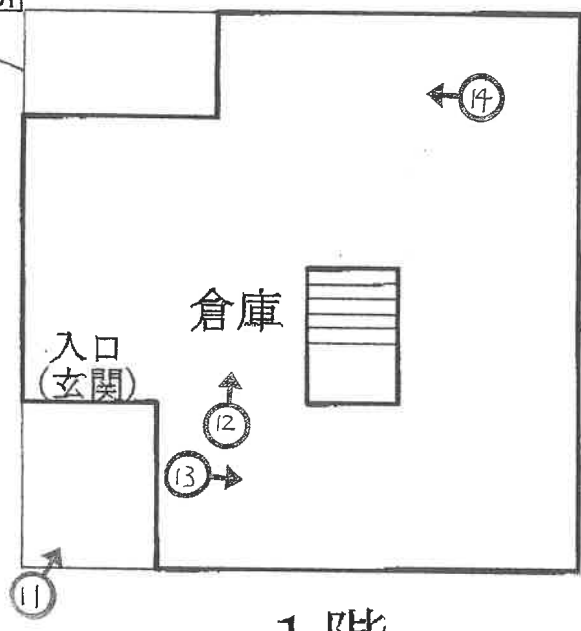
2 階



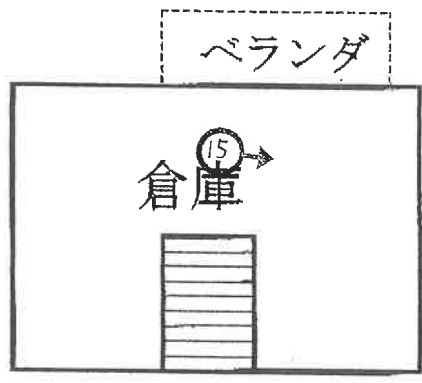
建物見取図

物件番号 3

物件 3 の敷地の範囲

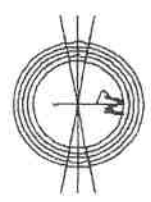


1階



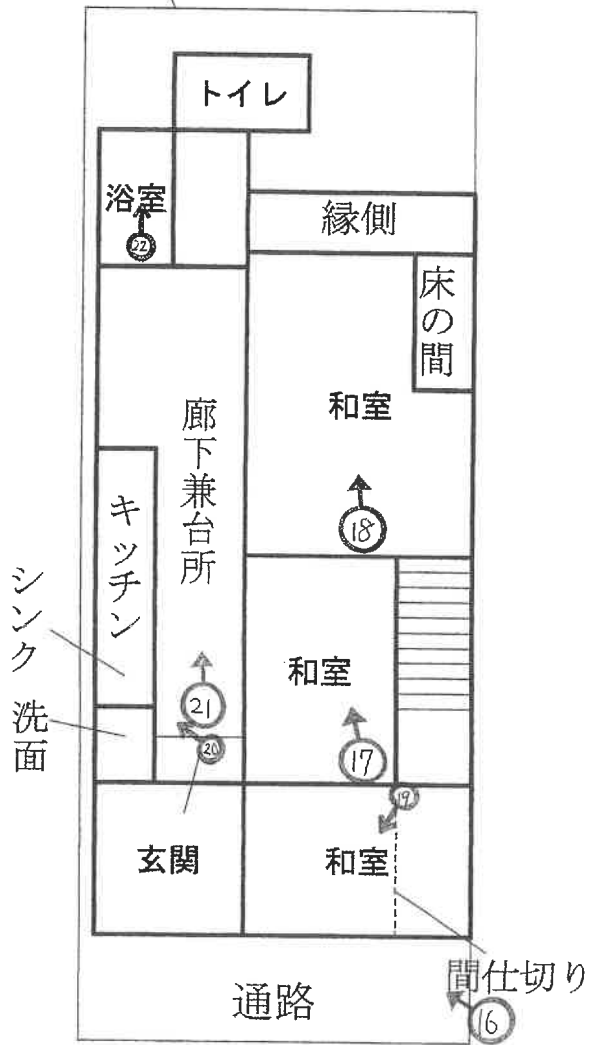
2階

↑
○ 写真撮影位置方向

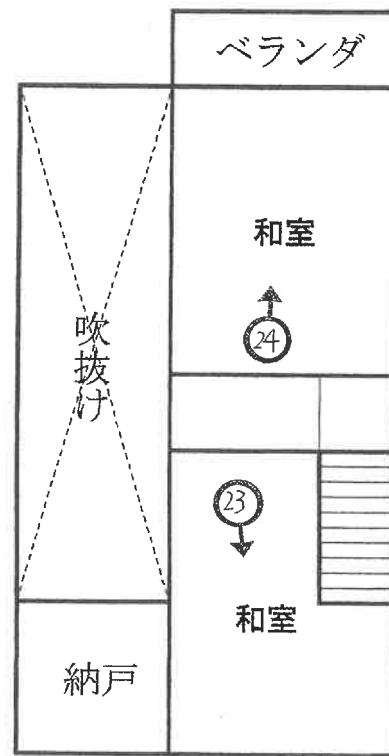


建物見取図

物件 4 の敷地の範囲 物件番号 4

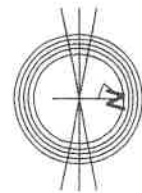


1 階



2 階

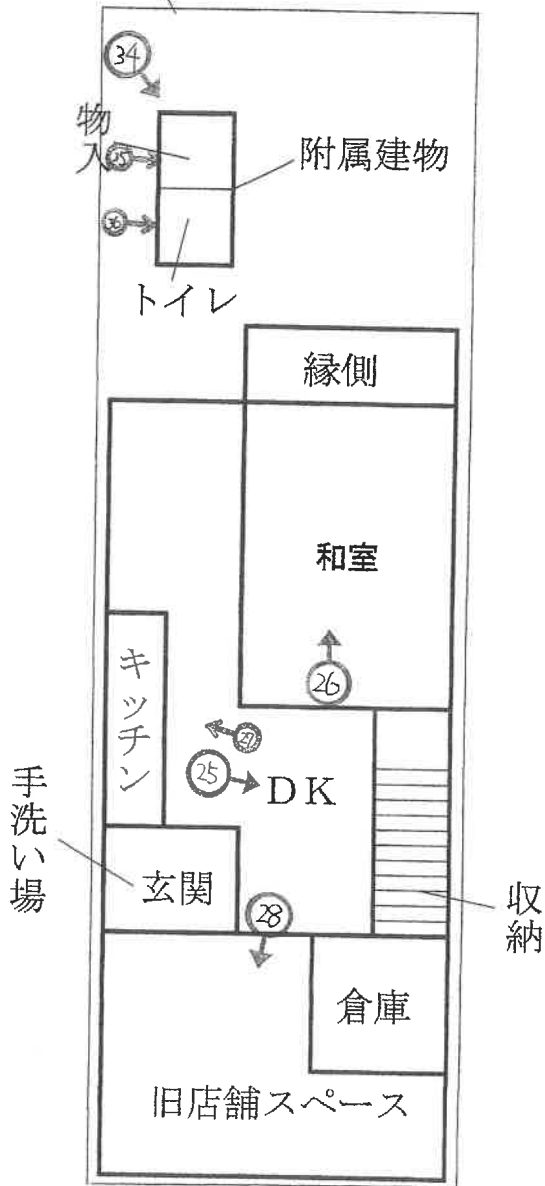
↑ 写真撮影位置方向



建物見取図

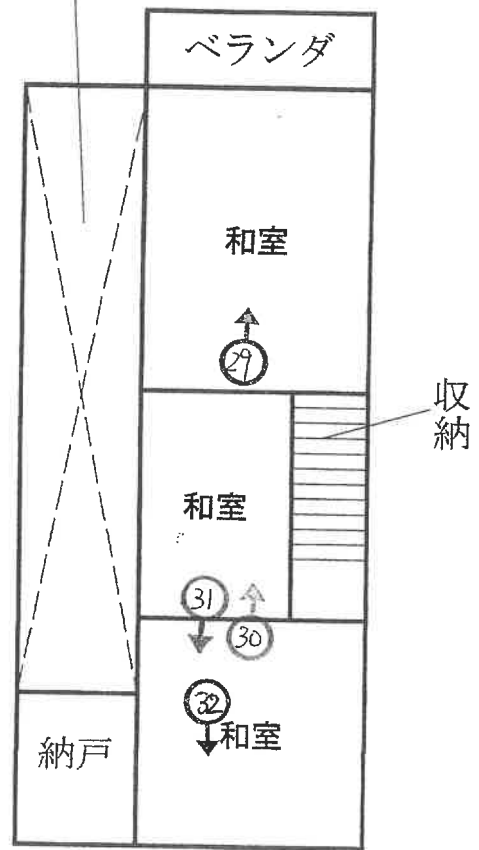
物件5の敷地の範囲

物件番号5



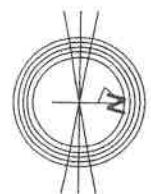
1階

旧吹抜け部分(板で塞いである)



2階

↑ 写真撮影位置方向





1



2



3



4



5



6



7



8









12



13



14



15





17



18



19



20

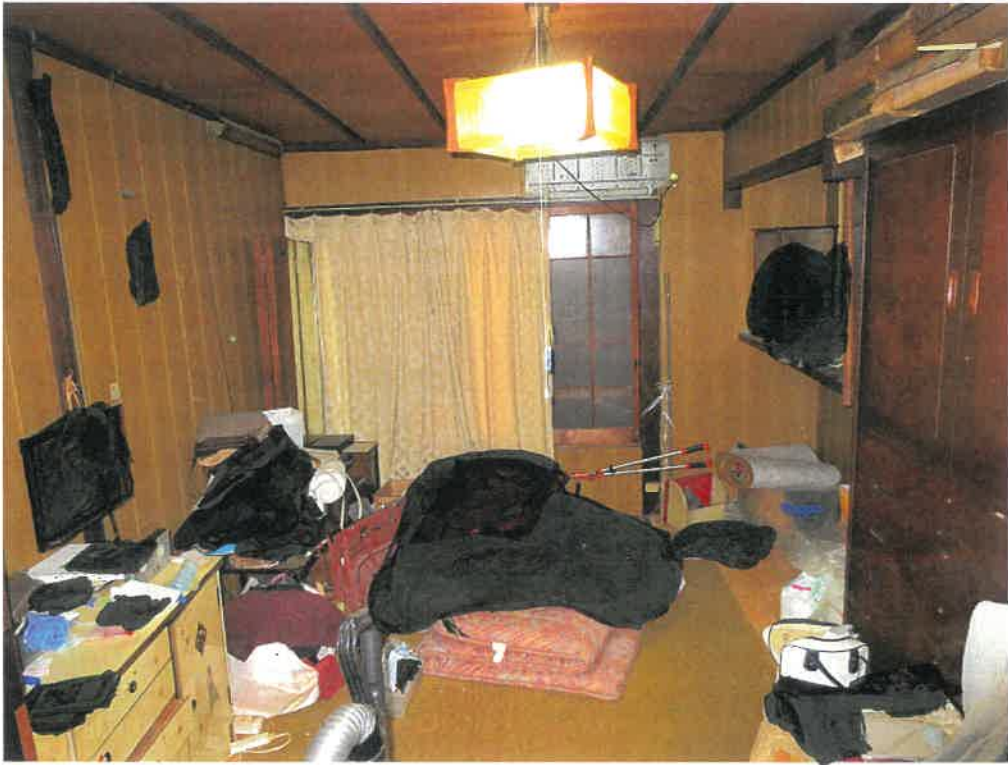




22



23



24



25



26



27



28



29



30



31

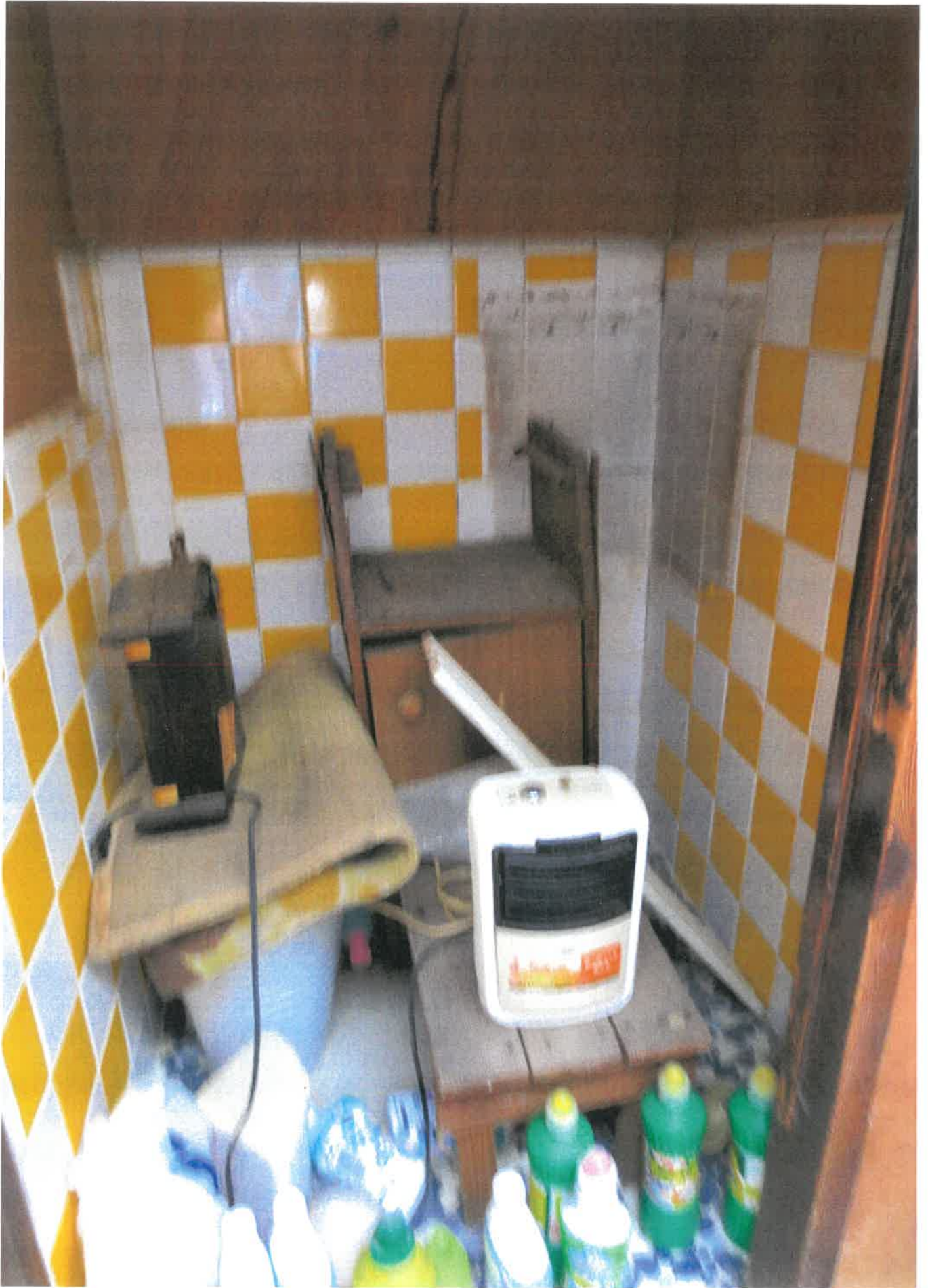


32



33







令和 6 年（ケ）第 86 号

令和 6 年 8 月 26 日 現地調査
令和 6 年 9 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

綿 越 浩

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	139,500,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	42,730,000	円
物件2 (建物)	金	12,740,000	円
物件3 (建物)	金	21,110,000	円
物件4 (建物)	金	31,100,000	円
物件5 (建物)	金	31,820,000	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の内訳価格は物件2、3、4、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2、3、4、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	所在地番 地地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 1階 約 26.40 m ² 2階 約 17.60 m ² 延床面積 約 44.00 m ²
3	所在家屋番号 種類構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 倉庫 「同左」 1階 約 48.02 m ² 2階 約 22.62 m ² 延床面積 約 70.64 m ²

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 1階 約 53.00 m ² 2階 約 31.00 m ² 延床面積 約 84.00 m ²
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同左」 居宅 「同左」 1階 約 49.36 m ² 2階 約 36.36 m ² 延床面積 約 85.72 m ²
番号	特記事項		
	<p>物件2は、1階7㎡13増築、2階1㎡67狭い、合計5㎡46増築 物件2の附属建物は、不存在 物件3は、1階2㎡74増築、2階12㎡09狭い、合計9㎡35狭い 物件4は、1階9㎡37増築、2階4㎡56増築、合計13㎡93増築 物件5は、1階2㎡21狭い</p> <p>上記以外に、物件5には以下の未登記附属建物が存する。 「物件5附属建物 便所、木造瓦葺平家建、約2.00㎡」</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)

位置・交通	地下鉄東西線「京都市役所前」駅の北西方・道路距離約 470 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、マンションのほか店舗も見られる商業地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 15 m 第4種高度地区 旧市街地型 美観地区 ほか 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画地条件	間口 約6.8 m、奥行約 30 mの 不整形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	東側幅員約 6.7 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	北西側隣接地(24番2の土地)上の建物の一部が目的物件に越境している。 (家屋番号24番2の謄本及び建物図面参照) 本件土地所有者と北西側隣接地所有者兼同地上建物所有者との土地家屋調査士作成の図面が添付された筆界確認書が存在するが、現況では本件土地と北西側隣接地との境界は判然としない。 京都府マルチハザードマップ情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

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): 不詳 経過年数: 不詳 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 : 土蔵造2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 土壁、漆喰ほか 床 : 土間コンクリートほか そ の 他 : なし
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: 倉庫 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	京都市所有の家屋台帳に記載されている情報に基づき、物件の位置を特定した。 京都市家屋台帳によれば、大正4年建築とされている。 南側の外壁は、劣化が著しく、壁が外側に崩れかけているところが存する。 物件2の敷地の範囲は、約26.4㎡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): 不詳 経過年数: 不詳 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2階建 屋根: 瓦葺 外壁: 板ほか 内壁: 板ほか 天井: 板ほか 床: 土間コンクリートほか 設備: 電気設備、給排水設備 その他: なし
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: 倉庫 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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	京都市所有の家屋台帳に記載されている情報に基づき、物件の位置を特定した。 京都市家屋台帳によれば、大正5年建築とされている。 当初は居宅であったが、床や部屋の仕切り、建具等を撤去し、土間コンクリートを敷いて倉庫として使用している。 西側は庭、東側は通路であったが、トタン屋根等を設置し、土間コンクリートを敷き詰め、壁は隣接建物の壁を利用する等して、倉庫の一部として使用している。 物件3の敷地の範囲は、約46㎡である。

2 建物の概況及び利用状況 (物件 4)

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): 不詳 経 過 年 数 : 不詳 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2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板ほか 内 壁 : 板、塗り壁ほか 天 井 : 板ほか 床 : 畳ほか 設 備 : 電気設備、ガス設備、給排水設備 そ の 他 : なし
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
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	京都市所有の家屋台帳に記載されている情報に基づき、物件の位置を特定した。 京都市家屋台帳によれば、大正5年建築とされている。 建物の西側は床がやや沈んでいる。 物件4の敷地の範囲は、約68㎡である。

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): 不詳 経過年数: 不詳 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2階建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板ほか 内 壁 : 板、塗り壁ほか 天 井 : 板ほか 床 : 畳、土間コンクリートほか 設 備 : 電気設備、ガス設備、給排水設備 そ の 他 : なし
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	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	京都市所有の家屋台帳に記載されている情報に基づき、物件の位置を特定した。 京都市家屋台帳によれば、大正5年建築とされている。 1階の玄関より西側は、当初は吹抜けであったが、2階に板を敷いたため吹抜けは消滅している。 物件5の敷地の範囲は、約69㎡である。

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）

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	986,000	0.85	285.61	0.85	203,460,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都中京 5-11

公示価格(円/㎡) 986,000 × 時点修正 103/100 × 標準化補正 100/100 × 地域格差 100/103 = 標準画地価格(円/㎡) 986,000

◇ 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 100/100 × 接近条件 100/100 × 環境条件 100/103 × 行政条件 100/100 = 格差率 100/103

イ 個別格差 : 形状等 (0.85)

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2、3、4、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
2	180,000	44.00	0.03	240,000
3	210,000	70.64	0.03	450,000
4	210,000	84.00	0.03	530,000
5	210,000	87.72	0.05	920,000
	(物件5は附属建物含む)			
計				2,140,000

ウ 現価率(物件2、物件3、物件4、物件5)

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、物件2、物件3、物件4の現価率は0.03。物件5の現価率は0.05とする。

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、本件は賃貸中の建物を含む複合不動産であるが、残存耐用年数が短いために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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	203,460,000	70%	法定地上権	142,420,000

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70%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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	203,460,000	-142,420,000		100%	70%	42,730,000
2	240,000	+17,960,000	100%	100%	70%	12,740,000
3	450,000	+31,290,000	95%	100%	70%	21,110,000
4	530,000	+46,240,000	95%	100%	70%	31,100,000
5	920,000	+46,930,000	95%	100%	70%	31,820,000
一 括 価 格 (合計)						139,500,000

イ 土地利用権等価格の控除及び加算：物件2～5の土地利用権が及ぶ範囲をそれぞれ26.4㎡、46㎡、68㎡、69㎡と認定し、加算すべき土地利用権等価格を面積割合で按分した。

ウ 占有減価修正： 引き受けるべき賃借権があることを考慮した。

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 (京都中京5-11)
所 在 : 京都市中京区押小路通柳馬場東入橋町640番
価 格 : 986,000 円/m²
位 置 : 地下鉄東西線「京都市役所前」駅の北西方、道路距離約 500 m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 377 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6.6 m 市道
用途指定等 : 商業地域 (建蔽率 80 %、容積率 400 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 事務所、店舗等のほか住宅も見られる商業地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地): 179,317,300 円
物件2(建物): 123,900 円
物件3(建物): 141,200 円
物件4(建物): 125,400 円
物件5(建物): 177,100 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町

地 番 28番

地 目 宅地

地 積 285.61平方メートル

共有者 A 持分288分の96

共有者 B 持分288分の32

共有者 C 持分288分の32

共有者 D 持分288分の32

共有者 E 持分288分の32

共有者 F 持分288分の32

共有者 G 持分288分の32

2 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 13番2

種 類 倉庫

構 造 土蔵造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.27平方メートル

2階 19.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 便所

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 10.28平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

3 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 14番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 45.28平方メートル
2階 34.71平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

4 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 15番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 43.63平方メートル
2階 26.44平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32

5 所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 28番地

家屋 番号 16番

種 類 店舗

構 造 木造瓦葺2階建

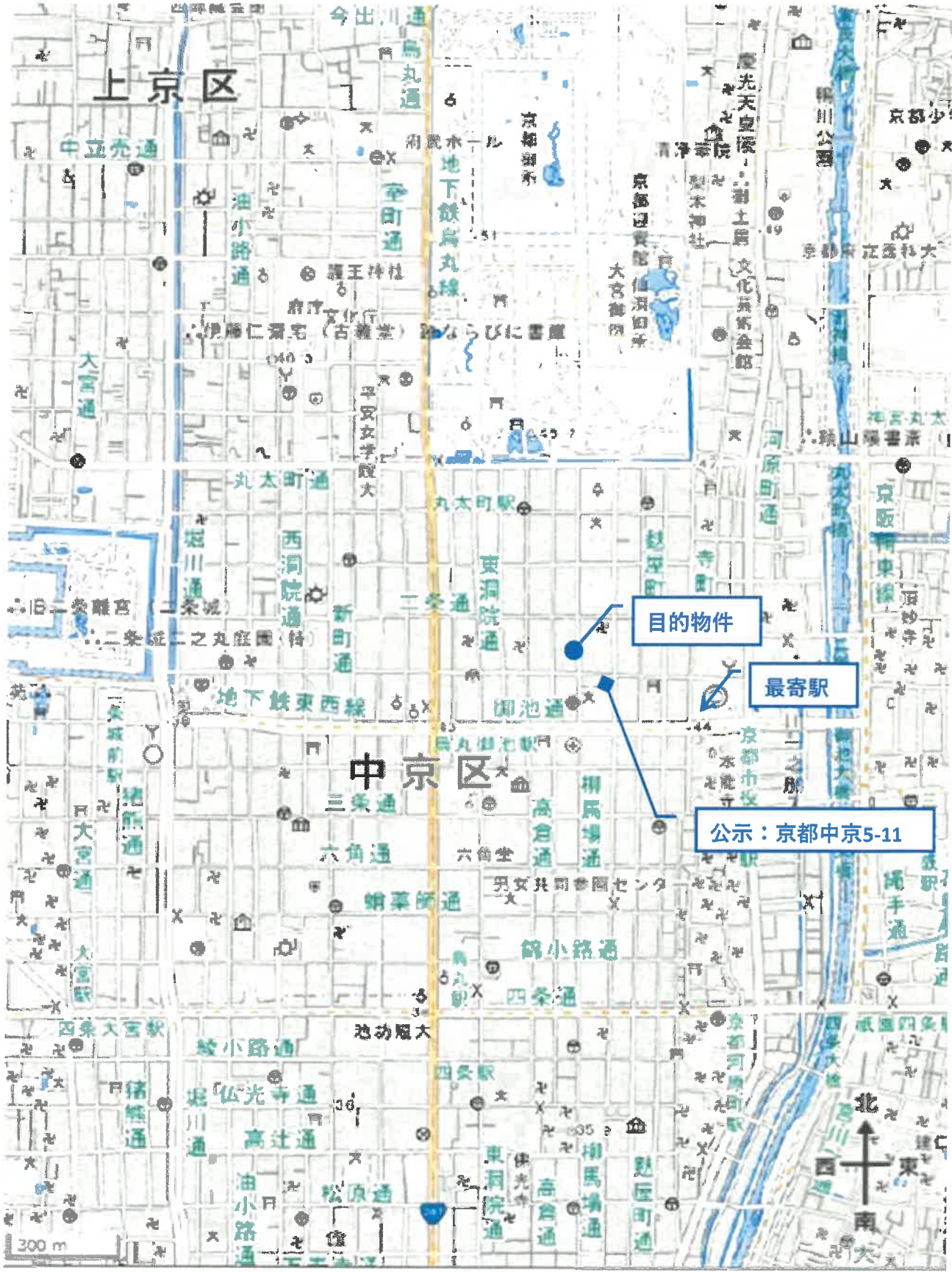
床 面 積 1階 51.57平方メートル
2階 36.36平方メートル

共有者 A 持分288分の96
共有者 B 持分288分の32
共有者 C 持分288分の32
共有者 D 持分288分の32
共有者 E 持分288分の32
共有者 F 持分288分の32
共有者 G 持分288分の32



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

第2図 付近地図

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