

## 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 4月23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 5月 8日から 令和 7年 5月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月22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 6月 5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 5月30日 午前10時00分から 令和 7年 5月30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 4月23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	31,700,000 25,360,000	一括	6,340,000	398,593	85,412
1	12,270,000				
2	19,430,000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 360.96平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目 3番地  
家屋 番号 3番  
種 類 教習所  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 86.43平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル

(現況)

- 種 類 事務所・作業所・倉庫  
床 面 積 1階 約89平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1  
種 類 教習所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル

(現況)

- 種 類 事務所



## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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】

主である建物を株式会社アイバードが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

附属建物を有限会社一級建築士事務所コア建築事務所が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

主である建物3階部分は本件所有者も占有している。

---

---

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。



\*11\*

## 物件目録

- 1 所在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目  
地番 3番  
地目 宅地  
地積 360.96平方メートル
- 2 所在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目 3番地  
家屋番号 3番  
種類 教習所  
構造 鉄骨造陸屋根3階建  
床面積 1階 86.43平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル
- (現況)
- 種類 事務所・作業所・倉庫  
床面積 1階 約89平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル
- (附属建物)
- 符号 1  
種類 教習所  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床面積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル
- (現況)
- 種類 事務所



令和6年（ケ）第158号  
令和6年11月12日受理  
令和7年 2月20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 京都市西京区大原野東境谷町一丁目  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 360.96平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目 3番地  
家屋 番号 3番  
種 類 教習所  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 86.43平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 教習所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68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)
<b>土地</b>	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 □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 □「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
<b>建物</b>	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が異なる(■主である建物 ■附属建物) 主である建物 ■種類 事務所・作業所・倉庫 □構造 ■床面積 1階 現況約89㎡ 附属建物 ■種類 事務所
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 上記の者らが本建物を事務所・作業所・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・建物見取図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物全部 <input type="checkbox"/> 株式会社アイバード (以下「主である建物 占有者」という。)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input checked="" type="checkbox"/> 倉 <input checked="" type="checkbox"/> 他	R4・6・1 ----- 自 R4・6・1 至 R7・3・31	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 200,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 2,000,000円	賃料は消費税別
2	<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物の3階 全部 ----- 所有者	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
2	<input checked="" type="checkbox"/> 附属建物全部 <input type="checkbox"/> 有限会社一級建築士事 務所コア建築事務所 (以下「附属建物占有 者」という。)	<input type="checkbox"/> 居 <input checked="" type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	H21・1・16 ----- 自 R7・1・16 至 R9・1・15	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input checked="" type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 130,000円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input checked="" type="checkbox"/> 保 500,000円	賃料及び保証金は消費 税別
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	
	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> -----	<input type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年	敷金等	敷：敷金	保：保証金

(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) 西側及び南側で建築基準法上の道路（市道）とそれぞれ接している。
- (2) 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) 主である建物の郵便受けに主である建物占有者とそれ以外の会社の表示がある。また、附属建物に附属建物占有者の表札が設置されている。
- (2) 主である建物の一部に雨漏り跡が認められる。
- (3) 主である建物の3階の複数の窓ガラスにひびが入っている。
- (4) 附属建物の床にたわみが散見される
- (5) 附属建物の外壁の一部に浮きが見られる。
- (6) 本件建物を概測した結果、主である建物の1階の床面積が登記床面積と相違しており（現況約89㎡）、形状は土地建物位置関係図・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
■所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の主である建物を主である建物占有者に、附属建物を附属建物占有者に賃借しています。契約内容は賃貸借契約書のとおりです。</li> <li>2 なお、本件建物の主である建物3階の全部を私と主である建物占有者が共同で使用しています。</li> <li>3 主である建物3階の天井部分から雨漏りがあり補修しています。3階雨漏りの補修のため、実際に3階部分を貸したのは、令和5年4月頃からだったと思います。</li> <li>4 きつい雨が降ると主である建物1階の内壁のクロスが浸みてきます。</li> <li>5 主である建物の郵便受けに私と主である建物占有者以外の会社名の表示がありますが、その会社は現在本件建物を使用していません。</li> </ol>
■主である建物占有者代表者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 主である建物占有者は本件建物の主である建物全部を所有者から賃借して就労支援の事務所として使用しています。</li> <li>2 所有者との契約内容は賃貸借契約書のとおりです。</li> </ol>
■附属建物占有者代表者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 所有者から本件建物の附属建物を賃借して使用しています。契約の内容は建物賃貸借契約書のとおりです。</li> <li>2 所有者との契約は何度か更新して、更新契約書を交わしています。ただし、最近では更新の時期になっても所有者から更新契約書が送られてこないため、契約書は作成していないと思われます。ただし、現在も所有者との契約は同一内容で更新されていると考えています。</li> <li>3 附属建物の1階の床にシロアリの被害がありました。今でも床がペコペコするので、恐らく床下は腐食していると思います。</li> </ol>

(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（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 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、本件建物の主である建物につき主である建物占有者の占有、附属建物につき附属建物占有者の占有がそれぞれ認められる。また、主である建物占有者、附属建物占有者の各占有権原は、いずれも賃借権と考える。なお、所有者及び主である建物占有者は本件建物の主である建物3階全部を共同占有していると考ええる。

(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11月14日 15:00-15:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年11月14日 16:20-16:30	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
6年11月19日 15:30-15:40	物件所在地	建物使用者宛照会文書投函
6年11月27日 14:05-14:15	京都地方法務局	履歴事項全部証明書取得
6年12月6日 9:50-10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影 附属建物占有者代表者と面談
6年12月10日 8:20-8:50	物件所在地	立入調査、写真撮影 所有者、主である建物占有者代表者と面談

(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 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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-29998.444

(座標値種別：図上測定)



A 大原野西境谷町3丁目

請求部	所在	京都市西京区大原野東境谷町一丁目		地番	3番	
出力縮尺	1/500	精度区分	VI	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和51年2月	備付年月日(原図)		補記事項		種類 土地改良所在図

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和6年9月24日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

S. 62. 11. 25 (日加換)

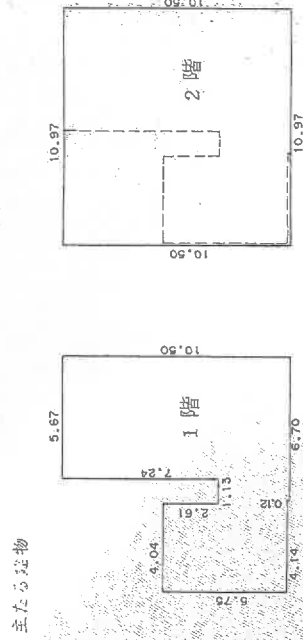
建築物図面

3

家屋番号

建築物の所在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目3

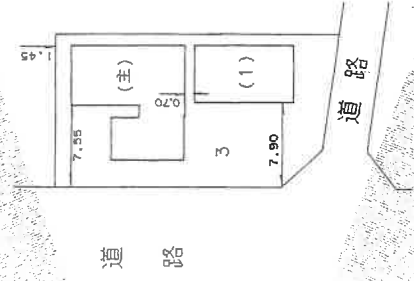
各階平面図



1階	
5.67 × 10.50 =	59.5350
1.03 × 3.26 =	3.3578
0.10 × 3.14 =	0.3140
4.04 × 5.75 =	23.2300
	86.4368 m <sup>2</sup>
2階	
10.97 × 10.50 =	115.1850 m <sup>2</sup>
3階	
10.97 × 6.00 =	65.8200 m <sup>2</sup>



5.40 × 9.20 = 49.6800 m<sup>2</sup>



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和62年10月29日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会所属)

登記年月日：昭和62年11月25日

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。

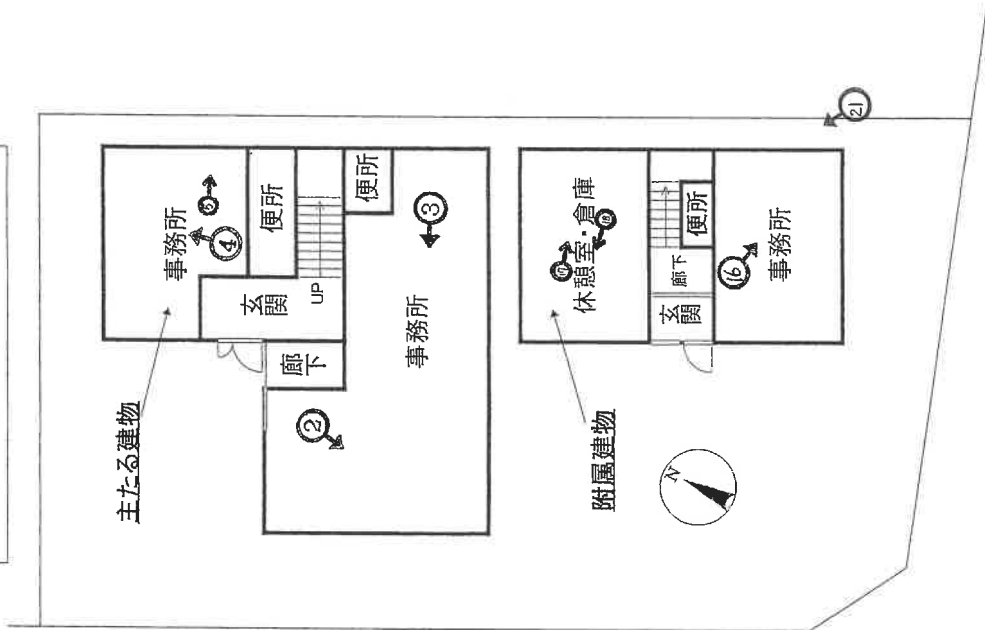
(京都市地方事務所 建築出費所 管理)

令和6年9月24日 大阪事務所 北出 謹啓

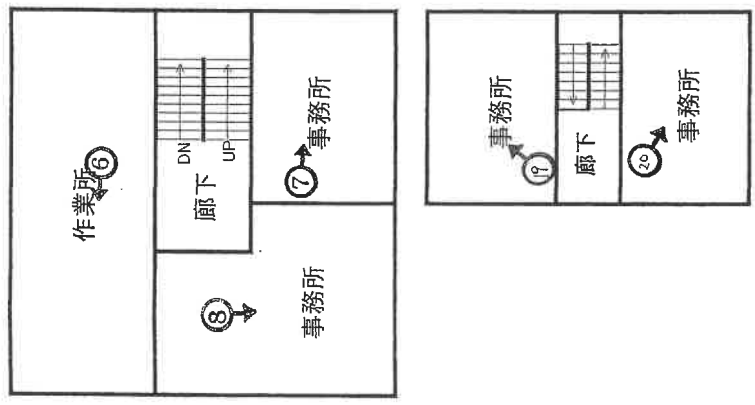
登記官

アキアキ

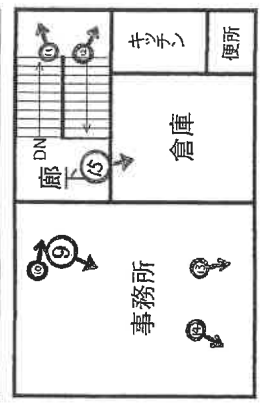
1階平面図



2階平面図



3階平面図



道路

〆



道路

写真撮影位置方向







1



2



3



4





5



6



7



8



9



10





11



12



13



14





15



16





17



18



19



20





21

令和 6 年（ケ）第 158 号

令和 6 年 12 月 6 日 第1回現地調査

令和 6 年 12 月 10 日 第2回現地調査

令和 6 年 12 月 11 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	31,700,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	12,270,000 円	
物件2 (建物)	金	19,430,000 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 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
2 主たる 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」  教習所	「下記以外は同左」  事務所・作業所・倉庫  1階 約 89㎡ 2階 115.18㎡ 3階 65.82㎡ <hr/> 延) 約 270㎡
2 附属 建物	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」  教習所	「下記以外は同左」  事務所
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 )

位置・交通	阪急京都線「洛西口」駅の西方・道路距離約 3.1 km 最寄バス停「新林公園住宅前」の南東方・約 450m(徒歩約 6分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中層の共同住宅が建ち並ぶ地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 20m1種高度地区 山ろく型 建造物修景地区
画地条件	間口 約25.0 m, 奥行約 15 mの 概長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 12 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 ) その他、南側市道(幅員:約2.5m、建築基準法上の未判定道路)に接する。	
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、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	・南側市道は車止めがあり、車の侵入はできない。	

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): 昭和58年3月1日 新築 経過年数 : 約 42 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 : 陸屋根 外 壁 : ボード 等 内 壁 : クロス 等 天 井 : ボード、クロス 等 床 : シート貼 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: 事務所・作業所・倉庫 間 取 り: (付属資料「建物配置図・見取図」のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・就労支援施設として利用されている。 ・建物の一部に雨漏り跡が認められる。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建・事務所 昭和58年11月30日新築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・建築事務所として利用されている。 ・床のたわみが散見される。 ・占有者の陳述より過去シロアリの発生が認められた。 ・外壁の一部に浮きが見られる。



## 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	131,000	1.03	360.96	0.90	43,830,000

(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 京都西京 -9

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/㎡)  
 $148,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/114 = 131,000$

◇ 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  
 $100/95 \times 100/100 \times 100/120 \times 100/100 = 100/114$

イ 個別格差： 方位・角地等 (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主	180,000	270.00	0.03	1,460,000
2附	160,000	99.36	0.03	480,000
計				1,940,000

#### 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 0.03 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、本件は賃貸を目的とする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)	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	43,830,000	60%	法定地上権	26,300,000

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	43,830,000	-26,300,000	/	100%	70%	12,270,000
2	1,460,000	+26,300,000	100%	100%	70%	19,430,000
一括価格(合計)						31,700,000

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 ( 京都西京-9 )  
所 在 : 京都市西京区大枝西新林町5丁目19番8  
価 格 : 148,000 円/m<sup>2</sup>  
位 置 : 阪急京都線「洛西口」駅の西方, 道路距離約 3.3 km  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 112 m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水有  
接 面 街 路 : 北方 6.0 市町道  
用 途 指 定 等 : 第2種中高層住居専用地域 ( 建ぺい率 60 %, 容積率 200 %)

地域の概要 : 連棟式住宅、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)  
物件1(土地) : 32,089,300 円  
物件2(建物) : 6,813,400 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 京都市西京区大原野東境谷町一丁目  
地 番 3番  
地 目 宅地  
地 積 360.96平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区大原野東境谷町一丁目 3番地  
家屋 番号 3番  
種 類 教習所  
構 造 鉄骨造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 86.43平方メートル  
2階 115.18平方メートル  
3階 65.82平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1  
種 類 教習所  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建  
床 面 積 1階 49.68平方メートル  
2階 49.68平方メートル



