

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 7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 8月 7日から 令和 7年 8月14日 午後 5時00分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月21日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 4日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 8月29日 午前10時00分から 令和 7年 8月29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 7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)
1~3	9,580,000 7,664,000	一括	1,916,000	50,581	15,007
1	10,000				
2	3,540,000				
3	6,030,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 81.48平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 10番5
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市西京区榎原前田町 10番地5
家屋 番号 10番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 16.20平方メートル
2階 51.86平方メートル
3階 45.92平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建



物 件 目 録

床面積	1階	16.20平方メートル
	2階	51.86平方メートル
	3階	45.92平方メートル
	4階	約14平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29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1～3】

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1～3】

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 京都市西京区榎原前田町
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 81.48平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 1-0番5
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市西京区榎原前田町 10番地5
家屋 番号 10番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 16.20平方メートル
2階 51.86平方メートル
3階 45.92平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	16.20平方メートル
	2階	51.86平方メートル
	3階	45.92平方メートル
	4階	約14平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第40号
(物件1～3)
令和7年3月24日受理
令和7年5月7日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所
執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市西京区榎原前田町
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 81.48平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 10番5
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市西京区榎原前田町 10番地5
家屋 番号 10番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 16.20平方メートル
2階 51.86平方メートル
3階 45.92平方メートル
所有者 A



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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1) <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 <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(破産管財人) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の土地所有者が物件2の土地に下記建物を所有し、占有している 上記の者らが物件1の土地を道路に供し、土地共有者らが使用している <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	「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が異なる <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅・車庫 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：4階 約14㎡													
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(破産管財人) <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	「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 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件2の土地は、南側で建築基準法上の道路（官有地と私道が一体化した道路）に接面している。
- 2 物件1の土地は1の道路の一部である。
- 3 物件3の建物の1階はやや高さの低い掘込車庫である（写真1、2参照）。
- 4 物件3の建物の3階天井を開口部とする小屋裏収納があるが、当該部分の天井は概ね1.5m以上であるため、4階未登記増築部分（約14㎡）とした（写真11参照）。

(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（破産管財人）	本件建物は空き家です。 債権者の調査票によると、風呂給湯器・ビルトインコンロは、債務者の割賦債務の対象であり、所有権留保されているとのこと。

(執行官の意見用)

執行官の意見

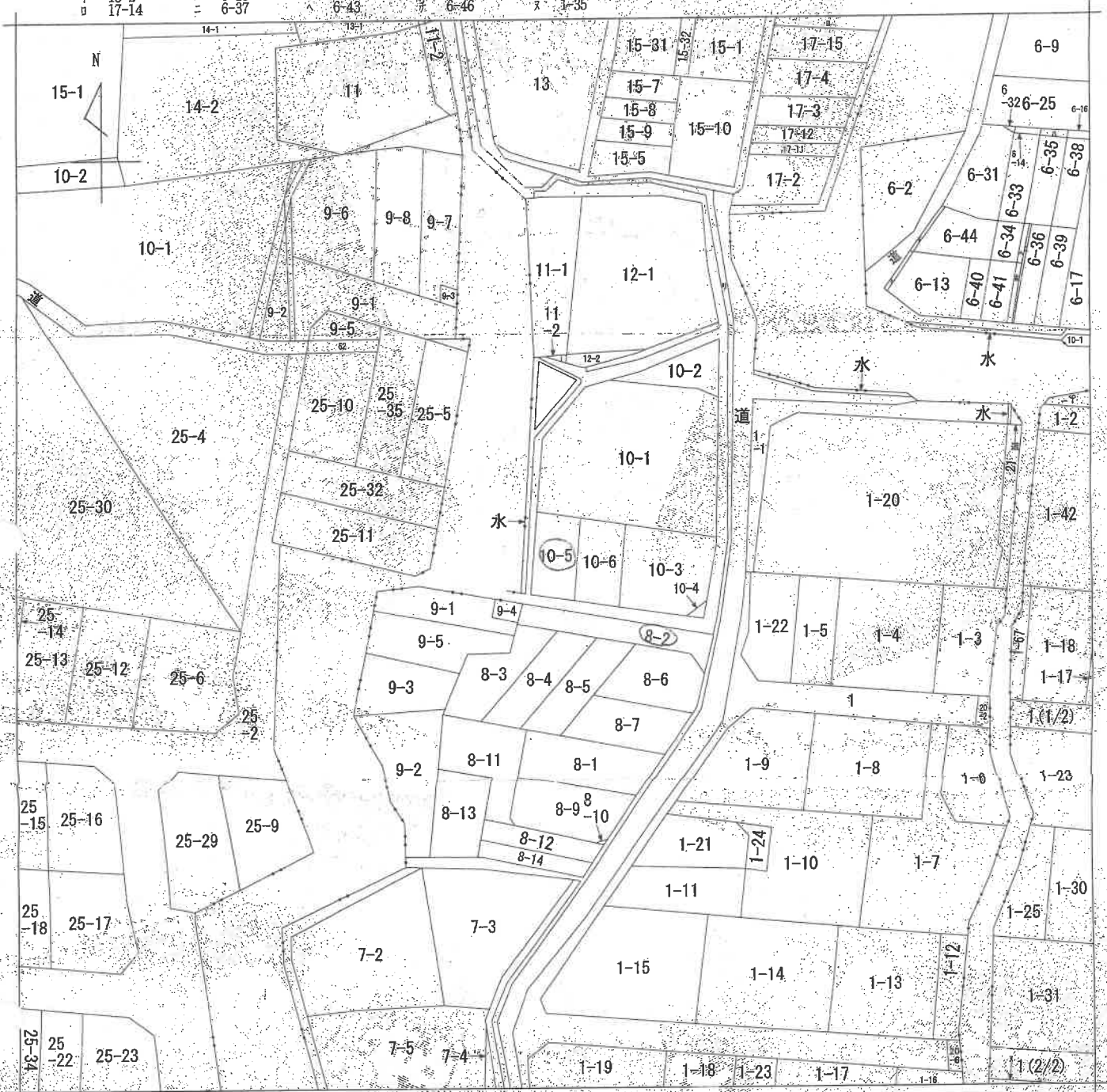
- 1 物件3の建物は、所有者（破産管財人）が居宅・車庫（空き家）として占有していることが認められる。
- 2 上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、2ページのとおり認定した。

(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
7年3月26日 11:10-11:15	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年3月26日 : - :	執行官室	所有者（破産管財人）宛照会書送付
7年4月16日 10:35-10:50	物件所在地	(破産管財人から鍵を預かり) 立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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 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。</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> <p><input type="checkbox"/></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

イ 13-2 ハ 6-15 ホ 6-42 ニ 6-45 ヒ 水 ヘ 1-69
 ロ 17-14 ニ 6-37 ホ 6-43 ニ 6-46 ヒ 水 ヘ 1-35



(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	京都市西京区櫻原前田町		地番	10番5	
出力縮尺	1/600	精度区分		分類	地図に準ずる図面	
作成年月日		座標系又は番号は記号		種類	旧土地台帳附属地図	
		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7年2月20日
 京都地方法務局嵯峨出張所
 登記官

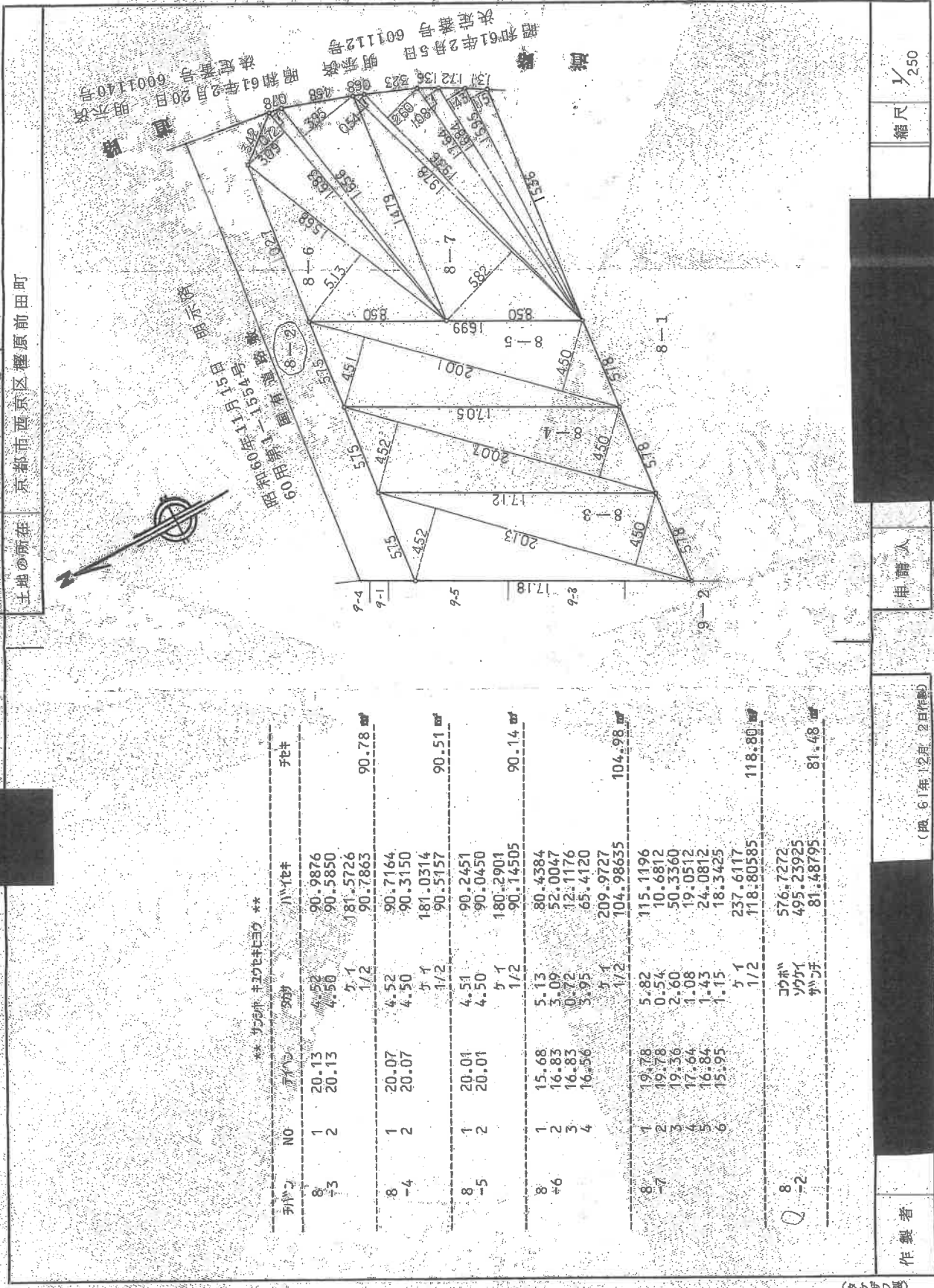
請求番号：7-1
 (1/1)

登記年月日：昭和61年12月8日

2044335

地積測量図

地番 8-3~8-7 8-2
土地の所在 京都市西京区櫻原前田町



** 用途別 坪単価表 **

区分	NO	坪単価	延坪数	坪単価	延坪数
8-3	1	20.13	5.52	90.9876	90.78
	2	20.13	4.50	90.5850	
8-4	1	20.07	5.1	181.5726	90.78
	2	20.07	1/2	90.7863	
8-5	1	20.01	4.51	90.2451	90.51
	2	20.01	4.50	90.0450	
8-6	1	15.68	5.13	80.4384	90.14
	2	16.83	3.09	52.0047	
	3	16.83	0.72	12.1176	
	4	16.56	3.95	65.4120	
8-7	1	19.78	5.82	115.1196	104.98
	2	19.78	0.54	10.6812	
	3	19.36	2.60	50.3360	
	4	17.64	1.08	19.0512	
	5	16.84	1.43	24.0812	
	6	15.95	1.15	18.3425	
8-2	1		5.1	237.6117	118.80
	1/2		1/2	118.80585	
				576.7272	
				495.23925	
				81.48795	

(タテヨリ)

（昭和61年12月8日作成）

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した測量図である。
令和7年2月20日 京都地方建設局建築測量課

登記簿

6 ページ

登記年月日：平成2年3月31日

2044344

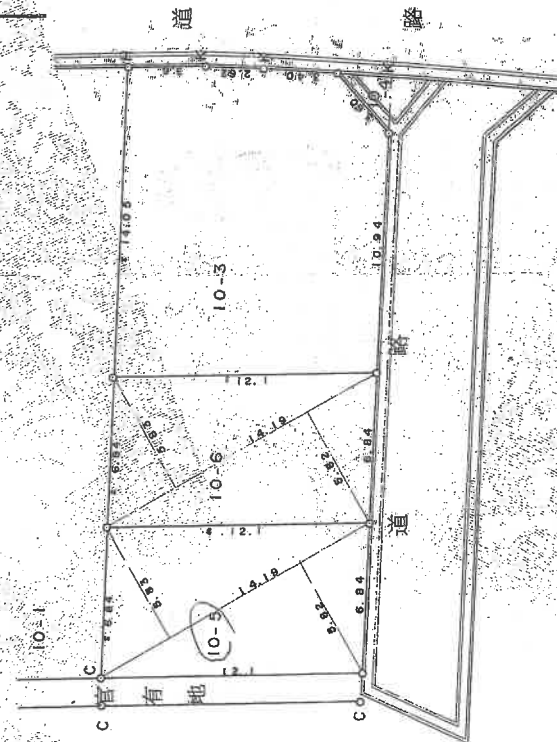
地積測量図

10-3

10-5 10-6

土地の所在 京都市西京区榎原前田町

H 2 3 31



10~5
 $14.19 \times (5.88 + 5.82) \div 2 = 82.6567 \text{ m}^2$

10~6
 $14.19 \times (5.88 + 5.82) \div 2 = 82.6567 \text{ m}^2$

10~3
 $827.5110 \text{ m}^2 - 165.3134 \text{ m}^2 = 162.1976 \text{ m}^2$

記号	名称
C	コンクリート杭
S	石
P	アスファルト舗装
K	金属製杭
H	紙
R	アスファルト舗装
XXXXXX	コンクリート舗装
XXXXXX	砂
XXXXXX	アスファルト舗装

作製者

申請人

縮尺 1/250

平成2年3月29日(登録)

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7年2月20日 京都地方法務局 登記課 発行

登記簿

7 ページ

請求番号：7-2

登記年月日：平成2年8月22日

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7年2月20日 京都地方事務局長 監印 登記官

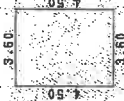
各階平面図 256470

家屋番号 1-0番5

建物の所在 京都市西京区豊原前田町10番地5

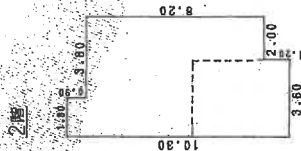
451 Pa6.5

1階
空積算 $3.60 \times 4.50 = 16.2000$



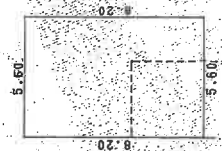
床面積 16.20㎡

2階
空積算 $1.80 \times 0.90 = 1.6200$
 $5.60 \times 8.20 = 45.9200$
 $3.60 \times 1.20 = 4.3200$
計 51.8600



床面積 51.86㎡

3階
空積算 $5.60 \times 8.20 = 45.9200$



床面積 45.92㎡



作製者

成之年 〇月 〇日(作製)

縮尺 1/250

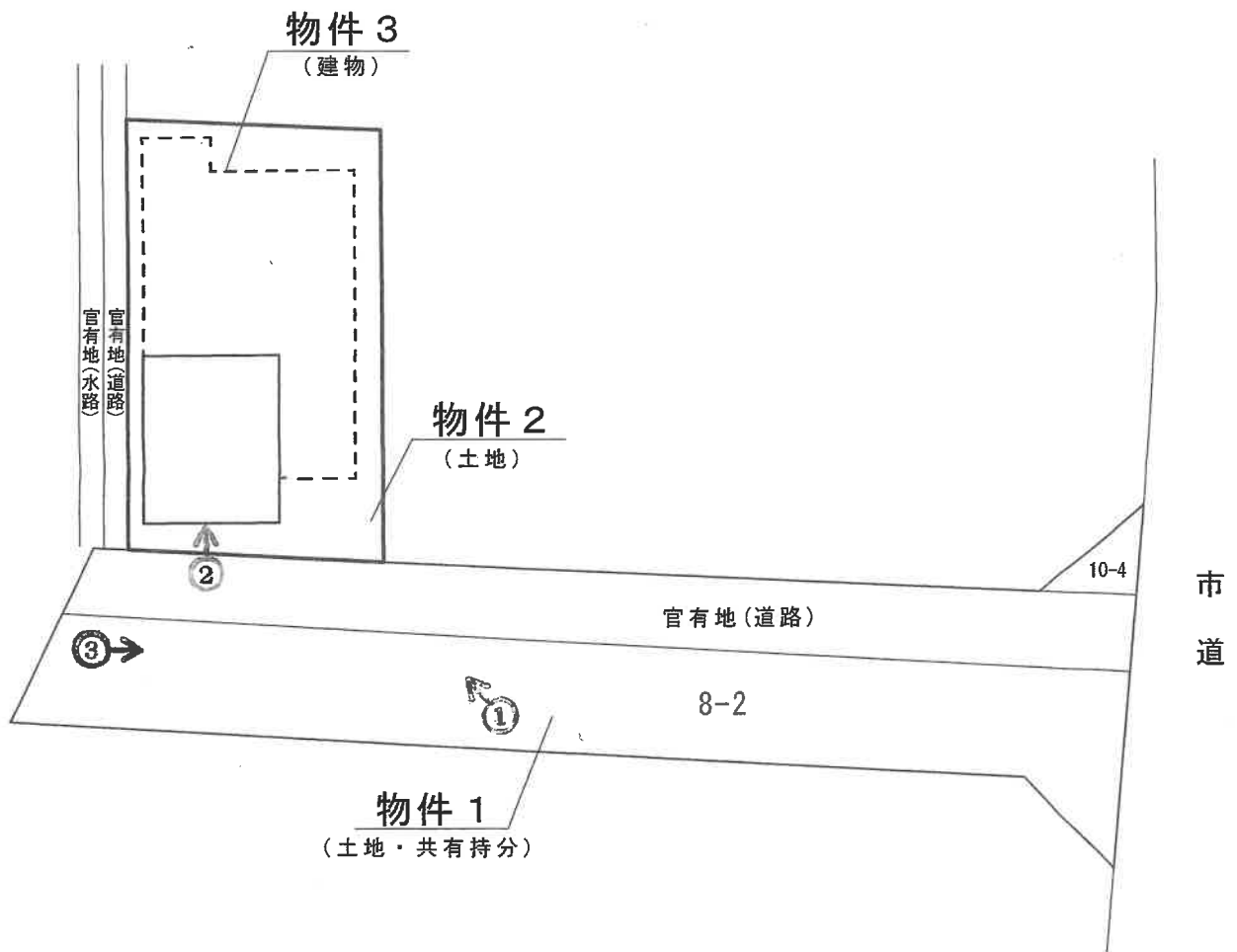
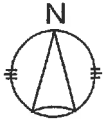
申請人

縮尺 1/500

(タテヨリ)

平成 2年 8月 22日

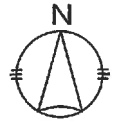
土地建物位置関係図



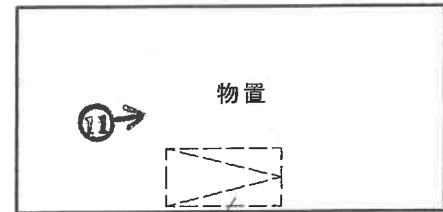
写真撮影位置方向 

※本図は法務局備付け公図、地積測量図及び建物図面を参考に作成した略図につき
実際とは異なる場合があります。

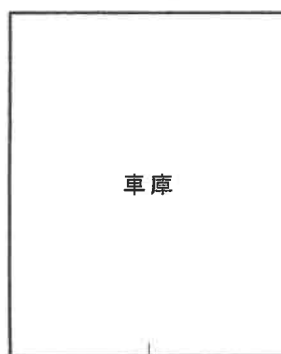
建物見取図



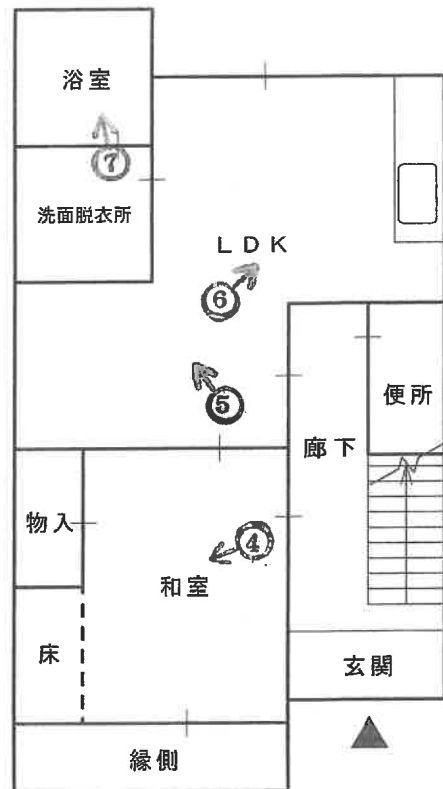
3階



4階
(未登記)



1階



2階

※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。

物件3



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



令和 7 年 (ケ) 第 40 号

令和 7 年 4 月 16 日 現地調査

令和 7 年 4 月 17 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

津 田 浩 伸

第1 評価額

一 括 価 格	
金9,580,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金10,000円
物件2 (土地)	金3,540,000円
物件3 (建物)	金6,030,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 公衆用道路
2	所在地 在番 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同左」
3	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」 居宅・車庫 木・鉄筋コンクリート造瓦葺4階建 (4階未登記増築約14㎡あり) 1階 16.20 ㎡ 2階 51.86 ㎡ 3階 45.92 ㎡ 4階 約 14 ㎡ 延床面積 約 127.98 ㎡
番号	特記事項		
	物件1は、道路に供されている土地の共有持分7分の1である。		

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・2)

位置・交通	阪急京都本線「洛西口」駅の北西方・道路距離約1.7km 最寄バス停「史跡公園前」の西方・約300m(徒歩約4分) (付属資料「位置図」参照)	
付近の状況	小規模一般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種低層住居専用地域 50% 80% なし 10m高度地区 敷地面積の最低限度100㎡ 山ろく型建造物修景地区(西部地区) 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)内 埋蔵文化財包蔵地の指定あり
画地条件	物件1: 幅員約5mの公衆用道路敷地である。(下記特記事項参照) 物件2: 間口約6.8m、奥行約11mのほぼ長方形地。 第3、4図(公図写、地積測量図写)参照	
接面道路の状況	南側幅員約5mの私道に等高に接する。 (建築基準法第42条第1項第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、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1は、官有地(幅1.82mの里道)と一体で物件2の前面道路である位置指定道路(指定幅員5m)を形成している。 物件2西側に官有地(里道、水路)が存在するが、目視では里道と水路に判別できず、全体で幅1m前後である。また、官有地の入口に簡易な柵が設置されている。 官有地の西側民有地は、官有地より約1.8m高く、石積擁壁等が設置されているが、擁壁の性能は不明である。	

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）： 平成2年7月5日 新築 経過年数： 約35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・鉄筋コンクリート造 屋 根：瓦葺 外 壁：モルタル等 内 壁：クロス、塗り壁、タイル等 天 井：クロス、板等 床：フローリング、畳、クッションフロア、タイル等 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・車庫 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	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 1階は鉄筋コンクリート造の車庫で、最も低い部分の天井高さは約1.4mである。 ・ 3階廊下の天井に収納式のはしごがあり、その上部に小屋裏を利用した物置がある。この物置の天井高は概ね1.5m以上であるため、4階に未登記の増築部分(約14㎡)が存すると把握した。 ・ 物件3(建物)は建蔽率及び容積率を超過している。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

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・2）

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	持分割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	165,000	0.01	81.48	1.00	1/7	20,000
2	165,000	1.03	82.65	0.90		12,640,000

(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 -23

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/㎡)
 $185,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/110 = 165,000$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/103 \times 100/102 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/110$

イ 個別格差 物件1： 私道敷等 (0.01)
 物件2： 方位等 (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。

オ 持分割合： (物件1)共有持分による。

(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	163,000	127.98	0.05	1,040,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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)
2	12,640,000	60%	法定地上権	7,580,000

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	20,000	0	/	100%	70%	10,000
2	12,640,000	-7,580,000	/	100%	70%	3,540,000
3	1,040,000	+7,580,000	100%	100%	70%	6,030,000
一括価格(合計)						9,580,000

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 (京都西京-23)
所 在 : 京都市西京区樫原蛸田町31番30
価 格 : 185,000円/m²
位 置 : 阪急京都本線「桂」駅の南西方、道路距離 約 1.7 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 86 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南方 6.5 m 市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 非課税
物件2(土地): 8,337,700 円
物件3(建物): 2,223,400 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

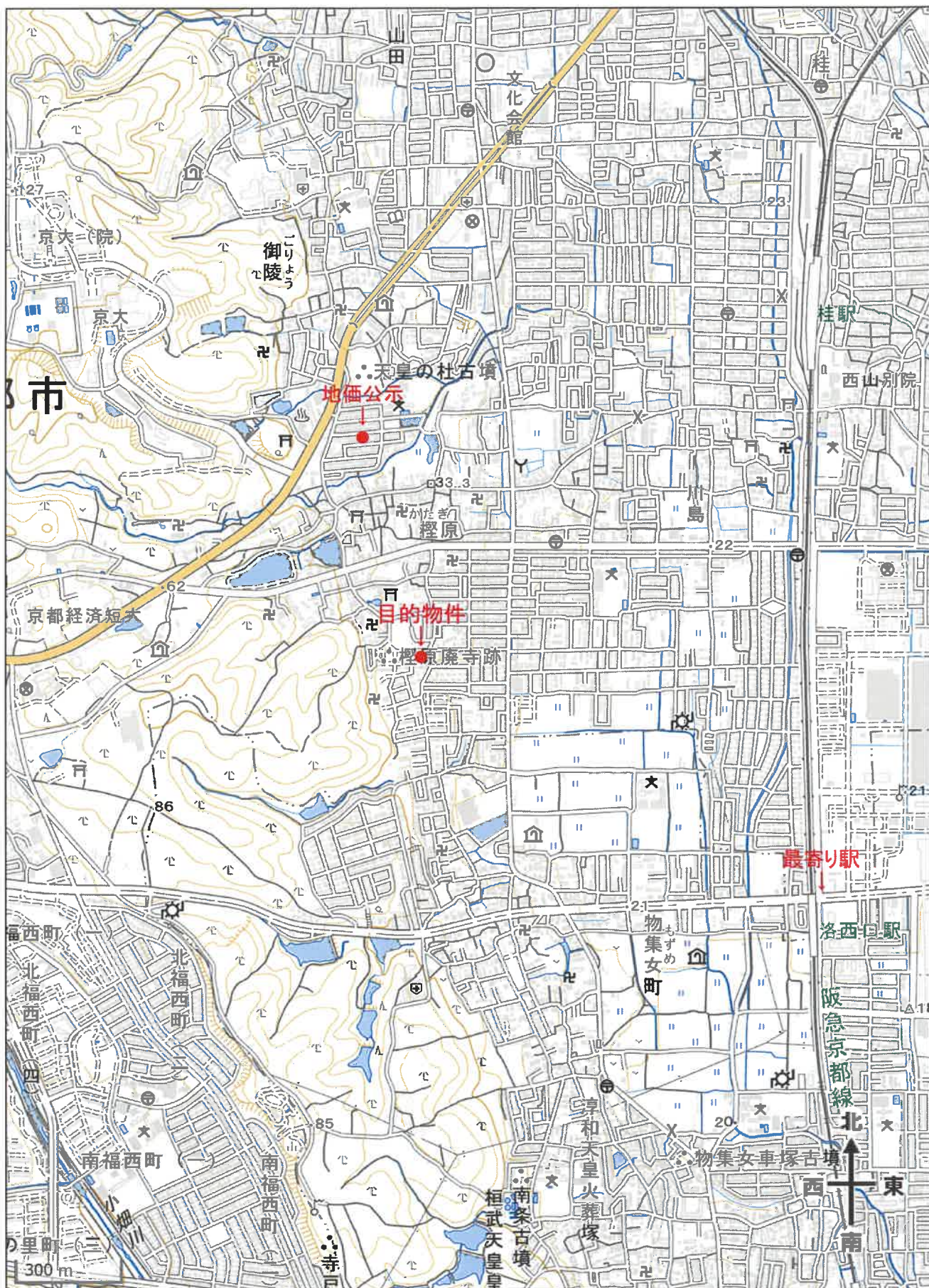
物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 8番2
地 目 宅地
地 積 81.48平方メートル
共有者 A 持分7分の1
- 2 所 在 京都市西京区榎原前田町
地 番 10番5
地 目 宅地
地 積 82.65平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 京都市西京区榎原前田町 10番地5
家屋 番号 10番5
種 類 居宅
構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦葺3階建
床 面 積 1階 16.20平方メートル
2階 51.86平方メートル
3階 45.92平方メートル
所有者 A



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

