

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 7月23日
京都地方裁判所第5民事部
裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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, 2	29,600,000 23,680,000	一括	5,920,000	180,284	59,382
1	13,690,000				
2	15,910,000				



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 32 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.43 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 32 番地 1
 構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 79.29 平方メートル
 2 階 74.47 平方メートル
 3 階 74.47 平方メートル
 4 階 74.47 平方メートル
 5 階 66.77 平方メートル
 6 階 57.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 等持寺町 32 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造 2 階建
 床 面 積
 3 階部分 63.15 平方メートル
 4 階部分 63.15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月30日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

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

別紙賃貸借目録記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町
 地 番 32 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.43 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 32 番地 1
 構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 79.29 平方メートル
 2 階 74.47 平方メートル
 3 階 74.47 平方メートル
 4 階 74.47 平方メートル
 5 階 66.77 平方メートル
 6 階 57.69 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 等持寺町 32 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造 2 階建
 床 面 積
 3 階部分 63.15 平方メートル
 4 階部分 63.15 平方メートル



賃借権等目録

範囲	賃借人等	期限	賃料(月額)	敷金(保証金)	特約等	備考
301号室	A	令和7年5月31日	50,000		水道代月2000円、更新料新家賃1か月分	最先、対抗可
302号室	B	令和9年4月9日	49,000		共益費月3000円、水道代月2000円、更新料新家賃1か月分	最先、対抗可
303号室	C	令和8年3月26日	43,000		水道代月2000円	最先、対抗可
304号室	D	令和9年2月24日	52,000		水道代月2000円、更新料新家賃1か月分	最先、対抗可
401号室	E	令和8年3月12日	40,000	50,000	水道代月2000円、駐輪代月2000円(外税)、更新料新家賃2か月分、共益費月4200円	最先、対抗可
402号室	F	令和8年1月19日	42,500	48,000	共益費月5500円、水道代月2000円、更新料5000円	最先、対抗可
403号室	G	令和7年5月28日から1年	40,000	55,000	水道代月2000円、更新料8000円	最先、対抗可
404号室	H	令和7年9月27日	45,000		水道代月2000円、更新料新家賃1か月分	最先、対抗可

上記「備考」欄の記載の内容は次のとおりである。

「3 買受人が負担することとなる他人の権利」

「抵当権設定後」＝「左記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」

「対抗不可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できない。」

「最先」＝「左記賃借権は最先の賃借権である。」

「対抗可」＝「期限後の更新は買受人に対抗できる。」

「不明引受」＝「左記の賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却基準価額が定められている。」

「4 物件の占有状況等に関する特記事項」

「所有者」＝「本件所有者が占有している。」

「占有権原不存在」＝「同人の占有権原の存在は認められない。」

「差押後占有」＝「同人の占有は差押えに後れる。」

「差押後賃借権」＝「同人の賃借権は差押えに後れる。」

「仮差後賃借権」＝「同人の賃借権は仮差押えに後れる。」

「滞差後賃借権」＝「同人の賃借権は滞納処分による差押えに後れる。」

「明渡猶予」＝「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。」

「差押後期限経過」＝「同人の賃借権は、(期限欄に年月日の記載があるものは同日の経過により) 差押え後に期限が経過している。」

「仮差後期限経過」＝「同人の賃借権は、仮差押え後に期限が経過している。」

「滞差後期限経過」＝「同人の賃借権は、滞納処分による差押え後に期限が経過している。」

「使用借権」＝「同人の占有権原は使用借権と認められる。」

「非正常」＝「同人の賃借権は、正常なものとは認められない。」

「転借人」＝「転借人〇〇が占有している。」

「改装費主張」＝「同人が改装費を支出した旨主張している。」

令和6年(ヌ)第91号
(物件1、2)
令和7年2月 3日受理
令和7年4月30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 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町
 地 番 32番1
 地 目 宅地
 地 積 95.43平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 32番地1
 構 造 鉄骨造陸屋根6階建
 床 面 積
 1階 79.29平方メートル
 2階 74.47平方メートル
 3階 74.47平方メートル
 4階 74.47平方メートル
 5階 66.77平方メートル
 6階 57.69平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 等持寺町 32番1の2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造2階建
 床 面 積
 3階部分 63.15平方メートル
 4階部分 63.15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			
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路() □ (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)				
その他の事項	「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 □種類: □構造: □床面積:				
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)				
その他の事項	「その他の事項」のとおり				
執行官保管の仮処分	■ない □ある [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	■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

(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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 301号室 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2023・6・1 ----- 自2023・6・1 至2025・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	水道代月額2000円 更新料新家賃1か月分
2	☐ 全部 ☒ 302号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2023・4・9 ----- 自2025・4・10 至2027・4・9	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 49000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費月3000円 水道代月2000円 更新料新家賃1か月分
2	☐ 全部 ☒ 303号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2010・1・30 ----- 自2024・3・27 至2026・3・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	水道代月2000円
2	☐ 全部 ☒ 304 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・2・19 ----- 自2025・2・25 至2027・2・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 52000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	水道代月2000円 社員Ⅰが居住(権原不明) 更新料新家賃1か月分
2	☐ 全部 ☒ 401号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2020・3・13 ----- 自2025・3・13 至2026・3・12	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 50000円	水道代月2000円 駐輪代月2000円(外税) 更新料新家賃2か月分 共益費月4200円
2	☐ 全部 ☒ 402号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2008・1・17 ----- 自2025・1・20 至2026・1・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42500円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 48000円	共益費月5500円 水道代月2000円 更新料50000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

(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	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 403号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2021・5・28 ----- 自2024・5・28 至2025・5・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 55000円	水道代月2000円 更新料80000円
2	☐ 全部 ☒ 404号室 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2019・10・7 ----- 自2023・9・28 至2025・9・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	水道代月2000円 更新料新家賃1か月分
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 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

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の一棟の建物の4階以上の外壁は、斜線制限により斜めになっており、4階部分の西側壁と掃き出し窓は傾いている。このため、4階西端部分は階高が低くなっている。

(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
本件建物の管理人（所有者の子）	債務者は、本件建物の各部屋を賃貸しています。

(執行官の意見用)

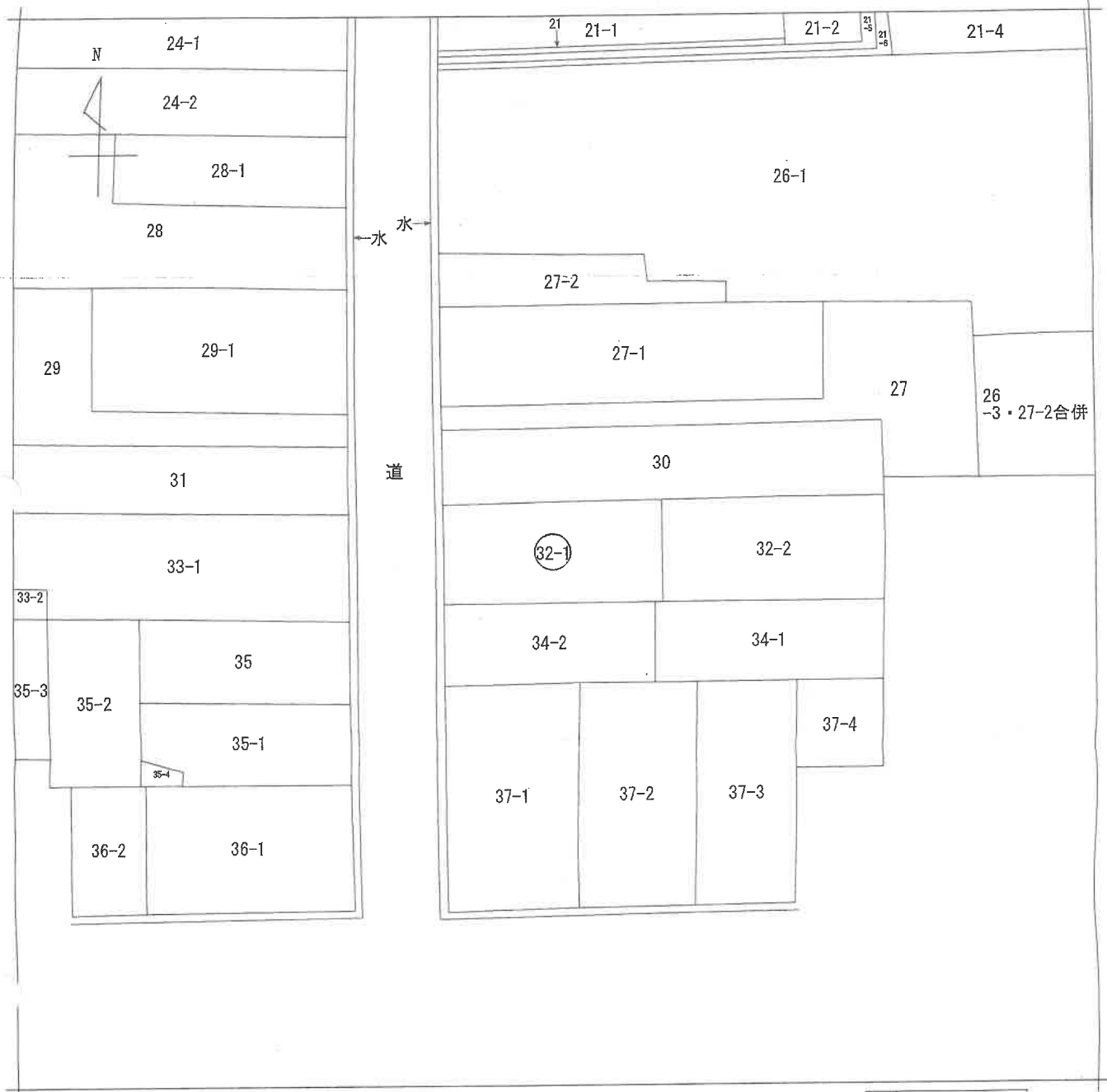
執行官の意見

- 1 物件2の建物は、債務者が、各賃借人に賃貸して、居宅として使用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ページないし4ページのとおりに認定した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月5日 14:35-15:05	物件所在地	外部調査、写真撮影
7年2月5日 : - :	執行官室	管理人(債務者の子)宛照会書送付
7年3月5日 14:45-15:35	物件所在地	管理人(債務者の子)と面談、立入調査中止
7年3月7日 13:35-13:40	物件所在地	各賃借人宛照会書投函
7年3月22日 11:00-11:10	物件所在地	管理人(債務者の子)と面談、立入調査(303、304、401、402、404)、写真撮影
7年3月25日 17:00-17:05	物件所在地	管理人(債務者の子)と面談、立入調査(403)、写真撮影
7年4月23日 13:00-13:05	物件所在地	管理人(債務者の子)と面談、立入調査(301、302)、写真撮影
7年4月25日 13:00-13:05	京都地方法務局	法人登記現在事項全部証明書交付申請
(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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求 部分	所在	京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町			地番	32番1		
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)			補記 事項	

登記年月日：平成5年10月21日

555027

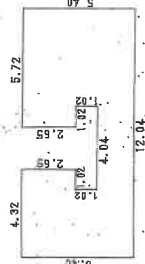
各階平面図

建物図面図

家屋番号
等持寺町
32-1の3

建物の所在
京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町32-1

1 階



求積表

5.40 × 3.30	=	17.8200
1.73 × 4.04	=	6.9892
2.65 × 1.02	=	2.7030
2.65 × 1.02	=	2.7030
5.40 × 4.70	=	25.3800
合計		55.9552
床面積		55.99m ²

2 階

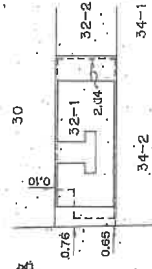


求積表

5.40 × 10.39	=	56.1060
合計		56.1060
床面積		56.10m ²

建物の存する部分 5階・6階

道路



(目録表12)

写真撮影位置方向

作製者

申請人

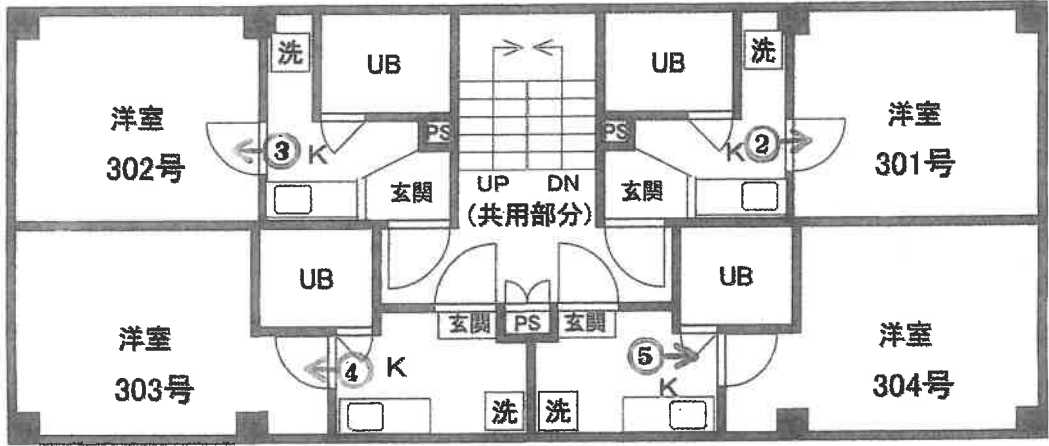
縮尺 1/250

縮尺 1/500

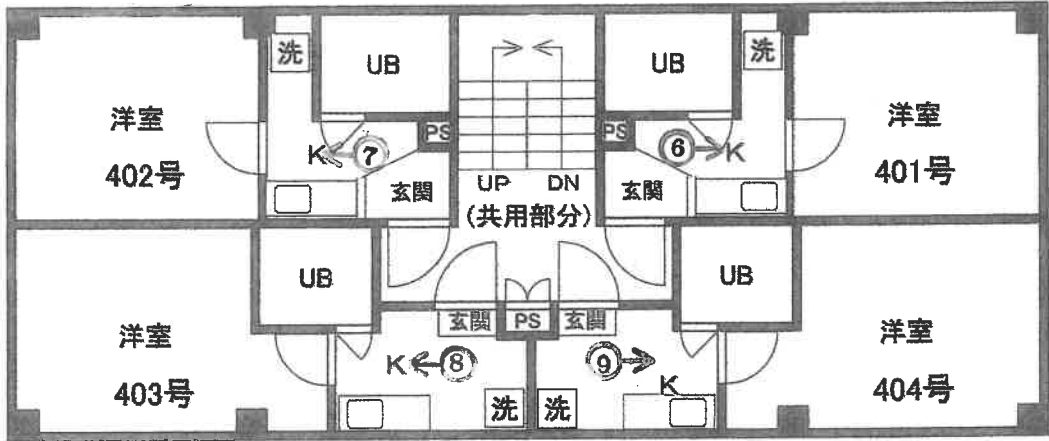
(目録表)

A4判に縮小

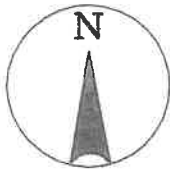
登記簿第4巻



3階



4階



物件2の一棟の建物



1



2

301



3

302



4

303



5

304



6

401



7

402



8

403



9

804

令和 6 年 (ヌ) 第 91 号
令和 7 年 3 月 22 日 現地調査
令和 7 年 3 月 24 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括 価 格			
金		29,600,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	13,690,000	円
物件2（建物）	金	15,910,000	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及び目的外区分所有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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	(一棟の建物の表示) 所在地 建物の名称 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	・物件1土地上に物件2を含む一棟の建物が建築されている。 ・一棟の建物は1階及び2階、3階及び4階（物件2）、5階及び6階の3つの区分所有建物に分けられている。 ・物件2以外の区分所有建物（1階及び2階、5階及び6階）は本件売却の対象外である。		

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)

位 置 ・ 交 通	地下鉄烏丸線「烏丸御池」駅の北東方・道路距離約 550 m 地下鉄東西線「京都市役所前」駅の北西方・道路距離約 550 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中低層の共同住宅、一般住宅、店舗等が建ち並ぶ住商混在地域	
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 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 15m第4種高度地区 旧市街地型美観地区 遠景デザイン保全区域 職住共存特別用途地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり 都心部駐車場整備地区等
画 地 条 件	間口 約6 m、奥行約 16 mの 略長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 6.5 mの 市道 に ほぼ等高 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、通常の費用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	・本件土地上の一棟の建物のうち物件2以外の2つの区分所有建物は売却対象外であり、物件1土地上の目的外建物である。 ・京都府マルチハザード情報提供システムにおける水害ハザードマップ(洪水浸水想定区域等)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)

(1) 一棟の建物の概要

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5年10月13日 新築 経過年数: 約 31 年 経済的残存耐用年数: 約 19 年
仕 様	構 造: 鉄骨造6階建 屋 根: 陸屋根 外 壁: ALC、タイル、吹付タイル等 内 壁: 吹付等 天 井: 石膏ボード等 床: 塩ビシート、タイル貼り等
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: 1階:エントランス、店舗 2階以上:共同住宅
品 等	普通
特記事項	・建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・建築確認では駐車場付き5階建共同住宅とされているが、現況は店舗付き6階建共同住宅であり、建築確認のとおり建てられておらず、建蔽率及び容積率を超過する違反建築物である。なお、高さ規制の変更により現在の高さ制限を超える建物となっている。 ・一棟の建物は2階層ごとに3つの区分所有建物に分けられている。 ・物件2以外の区分所有建物(1階及び2階、5階及び6階)は本件売却の対象外である。 ・5階及び6階部分はメゾネットタイプの共同住宅となっており、1階から5階までの階段及び廊下等が共用部分となっている。 ・一棟の建物にエレベーターは設置されていない。オートロックもない。 ・3つの区分所有建物及び物件1土地の所有者は親族であり、一棟の建物の管理も別の親族が行っている。 ・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。

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 位 置	鉄骨造2階建 ・ 3階部分及び4階部分
現況用途等	現況用途: 共同住宅(1K賃貸マンション各階4室、合計8室)
床 面 積	第3項目的物件欄記載のとおり
間 取 り	付属資料「建物見取図」参照
仕 様	天 井: ビニールクロス等 床: フローリング、CFシート等 内 壁: ビニールクロス等 設 備: 電気、給排水設備、電気温水器
保守管理の状態	普通
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・現地調査時点では全8室とも賃借人が占有しており、賃貸マンション(一部事務所利用)として稼働中である。 ・一棟の建物4階以上の外壁は斜線制限により斜めになっており、本件建物4階部分(402号及び403号)の西側壁と掃き出し窓は傾いている。このため、4階西端部分は階高が低くなっている。

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）

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	1,090,000	1.00	95.43	0.90	93,620,000

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/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $1,100,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/102 = 1,090,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/100 \times 100/100 = 100/102$

イ 個別格差 : なし

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	297,000	126.30	0.29	10,880,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 50 年、経過年数 31 年、経済的残存耐用年数 19 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.29

[2] 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	物件1の建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ	各区分所有建物の床面積割合 床面積 割合(ウ)	土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
2	93,620,000	70% 法定 地上権	126.30 34%	22,280,000
目的外 建物	93,620,000	70% 法定 地上権	247.36 66%	43,250,000
合計			373.66 100%	65,530,000

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 積算価格

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	積 算 価 格 (円) ウ	占有減価 修正 エ	占有減価後の 積算価格(円) ウ×エ オ	構成比
1	93,620,000	-65,530,000	28,090,000		28,090,000	46%
2	10,880,000	+22,280,000	33,160,000	100%	33,160,000	54%
積 算 価 格(合計)			61,250,000	---	61,250,000	100%

エ 占有減価修正： 賃借人が占有しているが、本件は収益物件として利用することが合理的であるため修正の必要はない。

2 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物であり、その賃貸状況は標準的で妥当なものであるので、現行の賃貸条件を参考として収益還元法を適用する。ただし競売による売却後は、占有関係が変化する場合があるので、収益性も変化する可能性がある。

[1] 収益価格の査定

収益価格は、総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して求めた。

年額支払賃料 (円)	家賃等補正	還元利回り (%)	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
4,490,400	1.00	8%	1.00	56,130,000

ア 年額支払賃料は現況調査報告書による(共益費込)

イ 必要なし (1.00)

ウ 還元利回り 8% と判断した

エ 必要なし (1.00)

3 評価額の判定

[1] 試算価格の調整

以上のとおり、試算された積算価格と収益価格を調整する。

収益価格は目的物件の収益性を表す価格であるが、想定要素が多いことを考慮した結果、積算価格を重視して、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	試算価格の調整
積算価格(円)	61,250,000
収益価格(円)	56,130,000
調整後の価格(円) (万円未満四捨五入)	60,740,000

[2] 評価額の判定

前記で求めた価格から、さらに各物件の積算価格の構成比により、調整後の各物件の評価額を算出し、市場性修正及び競売市場修正を乗じ、その他の控除減価を施して、次のとおり評価額を判定した。

番号	調整後の 合計価格(円) ア	構成比 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	60,740,000	46%	70%	70%		13,690,000
2		54%	70%	70%	99%	15,910,000
一括価格(合計)						29,600,000

ウ 市場性修正: 目的外の区分所有建物が存すること、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等を考慮した。

エ 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。

オ その他の控除減価 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

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橘町612番
- 価 格 : 1,100,000 円/㎡
- 位 置 : 地下鉄東西線「京都市役所前」駅の 北西 方、道路距離約 350 m
- 価 格 時 点 : 令和7年1月1日
- 地 積 : 195 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
- 接 面 街 路 : 北方 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): 60,538,800 円
- 物件2(建物): 5,960,500 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 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町
 地 番 32 番 1
 地 目 宅地
 地 積 95.43 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区柳馬場通二条下る等持寺町 32 番地 1
 構 造 鉄骨造陸屋根 6 階建
 床 面 積
 1 階 79.29 平方メートル
 2 階 74.47 平方メートル
 3 階 74.47 平方メートル
 4 階 74.47 平方メートル
 5 階 66.77 平方メートル
 6 階 57.69 平方メートル

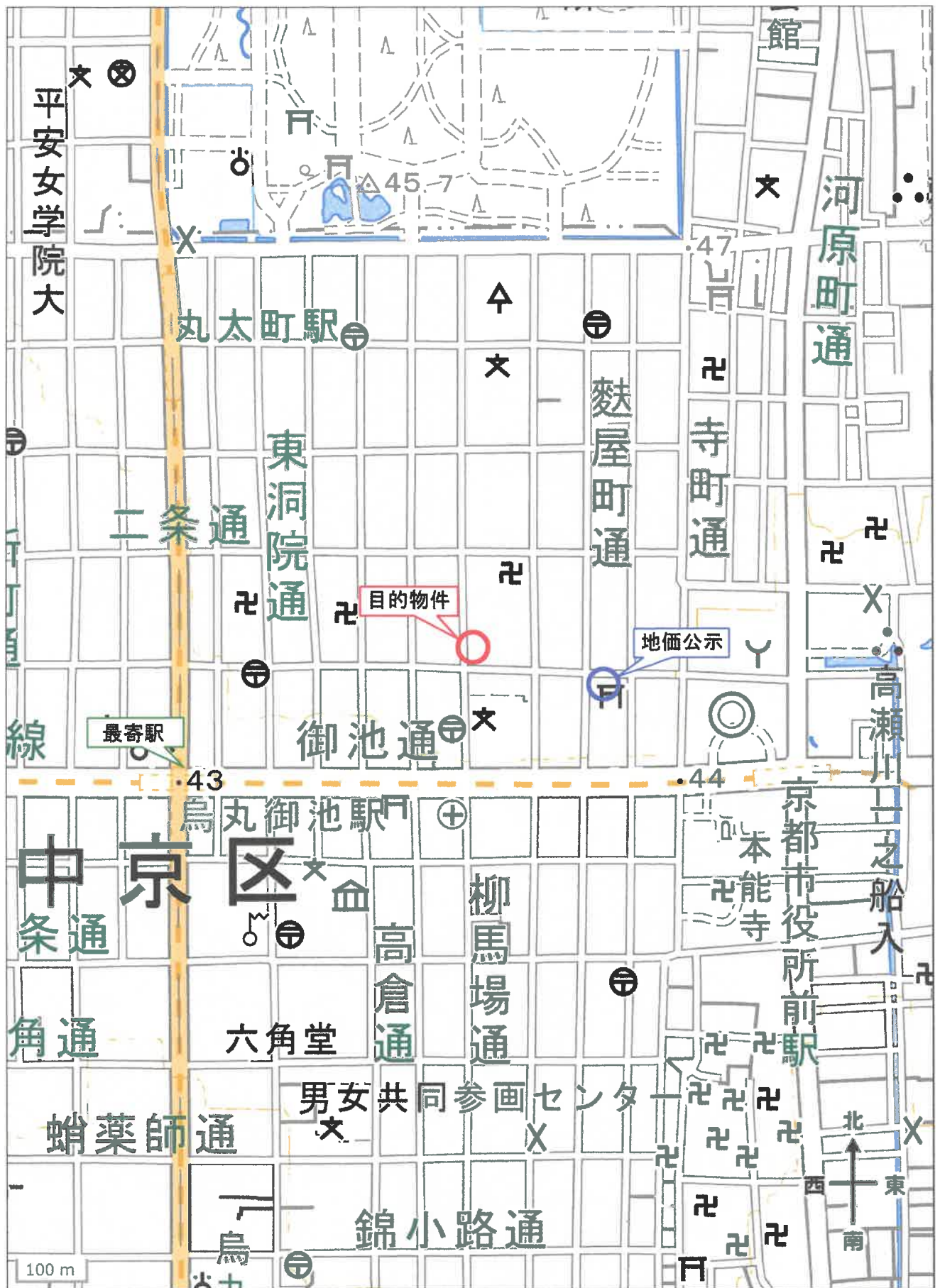
(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 等持寺町 32 番 1 の 2
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄骨造 2 階建
 床 面 積
 3 階部分 63.15 平方メートル
 4 階部分 63.15 平方メートル



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

地理院地図
GSI Maps

