

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「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 8年 1月21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 8年 2月 5日から 令和 8年 2月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月19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 8年 3月 6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 8年 2月27日 午前10時00分から 令和 8年 2月27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 8年 1月21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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	7,310,000 5,848,000	一括	1,462,000	69,057	22,072
1	1,000,000				
2	1,600,000				
3	4,710,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区大宅御所山
 地 番 7番8
 地 目 宅地
 地 積 85.94平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区大宅御所山
 地 番 8番8
 地 目 宅地
 地 積 137.17平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅御所山 8番地8、7番地8
 家屋 番号 8番8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 80.19平方メートル
 2階 47.79平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 14.05平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月31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1～3】

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 京都市山科区大宅御所山
 地 番 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 85.94 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区大宅御所山
 地 番 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 137.17 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅御所山 8 番地 8、7 番地 8
 家屋 番号 8 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 80.19 平方メートル
 2 階 47.79 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 14.05 平方メートル



令和7年(ケ)第122号
(物件1～3)
令和7年 9月 3日受理
令和7年10月10日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 吹田 洋 太 郎

(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 京都市山科区大宅御所山
 地 番 7番8
 地 目 宅地
 地 積 85.94平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区大宅御所山
 地 番 8番8
 地 目 宅地
 地 積 137.17平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅御所山 8番地8、7番地8
 家屋 番号 8番8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 80.19平方メートル
 2階 47.79平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 14.05平方メートル



(土地・建物用)

(土地・建物用)

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	■宅地(物件1、2) □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	■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) □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・車庫 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)			
その他の事項	「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 令和 年()第 号 □ある [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

その他の事項

- 1 本件建物の門柱付近に所有者（個人）の表札が存在する。
債務者株式会社ジュエリー京屋（以下「債務者会社」という。）の看板等の表示は見当たらなかった。
- 2 物件1土地（地番7番8）
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
 - (2) 物件1土地は物件2土地（地番8番8）と一体となって本件建物の敷地として利用されている。
上記敷地は、上記(1)の道路から約4メートル高い位置にある。
 - (3) 南西角付近は掘込車庫（本件建物の附属建物符号1）の敷地として利用されている。
上記車庫の入口は上記(1)の道路と等高である。
 - (4) 南西角付近に境界鋳が存在する。
 - (5) 玄関ポーチ及び前庭付近に地盤沈下が見られた。
- 3 物件2土地（地番8番8）
 - (1) 物件2土地は物件1土地（地番7番8）と一体となって本件建物の敷地として利用されている。
上記敷地は、上記2(1)の道路から約4メートル高い位置にある。
 - (2) 開発登録簿及び建築確認概要書によれば、物件2土地の敷地は、東側の石積み擁壁を含み、擁壁の上部（法肩）にある側溝までとなる。
上記擁壁の高さは約5メートルである。
 - (3) 上記(2)の側溝の東側に京都市所有の洛東用水路が存在する。
 - (4) 擁壁の下部（法尻）付近に側溝が存在する。
 - (5) 北西角付近に物置が存在する。
- 4 本件建物
 - (1) 建物全体に経年劣化による汚れ等が見られる。
 - (2) 洗面所の床の一部が腐っており、壁紙がカビによる黒ずみで一部剥がれていた。
 - (3) 大型犬と小型犬を1匹ずつ飼育しており、そのため、1階は和室二部屋以外ペットによる汚れや傷が多数存在した。
 - (4) 南側の屋根の一部にブルーシートが被せられていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者兼債務者会社代表者（占有者）	1 本件建物は私と妻が住居として使用しています。 本件建物を誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 本件建物の2階北側洋室を私が代表を務める債務者会社の仕事部屋として使用しています。 3 債務者会社が本件建物を使用することについて、契約書を作成したり債務者会社から賃料の支払を受けたことはありません。 4 債務者会社は現在廃業状態で、会社の備品等を置いているだけです。 複合機はリースですが、古いのでリース会社に回収してもらえるかわかりません。 5 本件建物については、次のとおりです。 (1) 南西角付近の屋根瓦が飛んでブルーシートを被せています。 今のところ雨漏りはありません。 (2) 犬の尿が原因でキッチンの床の一部がたわんで弱くなっています。 (3) 1階西側の和室は、畳が少したわんでいます。 6 物件1土地について 玄関ポーチ及び前庭付近に地盤沈下があります。 地盤沈下の原因は洛東用水路からの水漏れですが、用水路が修繕された以降、地盤沈下はありません。 7 物件2土地について (1) 敷地は、東側の石積み擁壁を含み、擁壁の上部にある側溝までがうちの敷地です。 (2) 洛東用水路の管理は洛東土地改良区がしています。夏場は水が流れていて冬場は水が止められています。

(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、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 本件建物の門柱付近に所有者の姓の表札が存在する。
ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者名義であった。
- 3 債務者会社の本店所在地は本件物件所在地となっているが、本件建物には債務者会社の看板等の表示は見当たらなかった。
2階北側の洋室に債務者会社の業務に関連する書類やパソコン類等の備品が存在するなど債務者会社が本件建物の一部を使用していることが認められるが、債務者会社は廃業状態であり、本件建物は全体を居宅として使用していること、構造上、独立性が認められない居室が事務所として使用されていることから、本件建物の一部について債務者会社の独立排他的な占有は認められないと考える。
- 4 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 5 よって、ライフラインの調査の結果、関係人の陳述等及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

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月5日	当庁	ライフライン調査
7年9月5日 8:50 - 9:05	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、所有者と面談及び照会書交付
7年9月29日 14:55 - 15:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、所有者と面談 評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

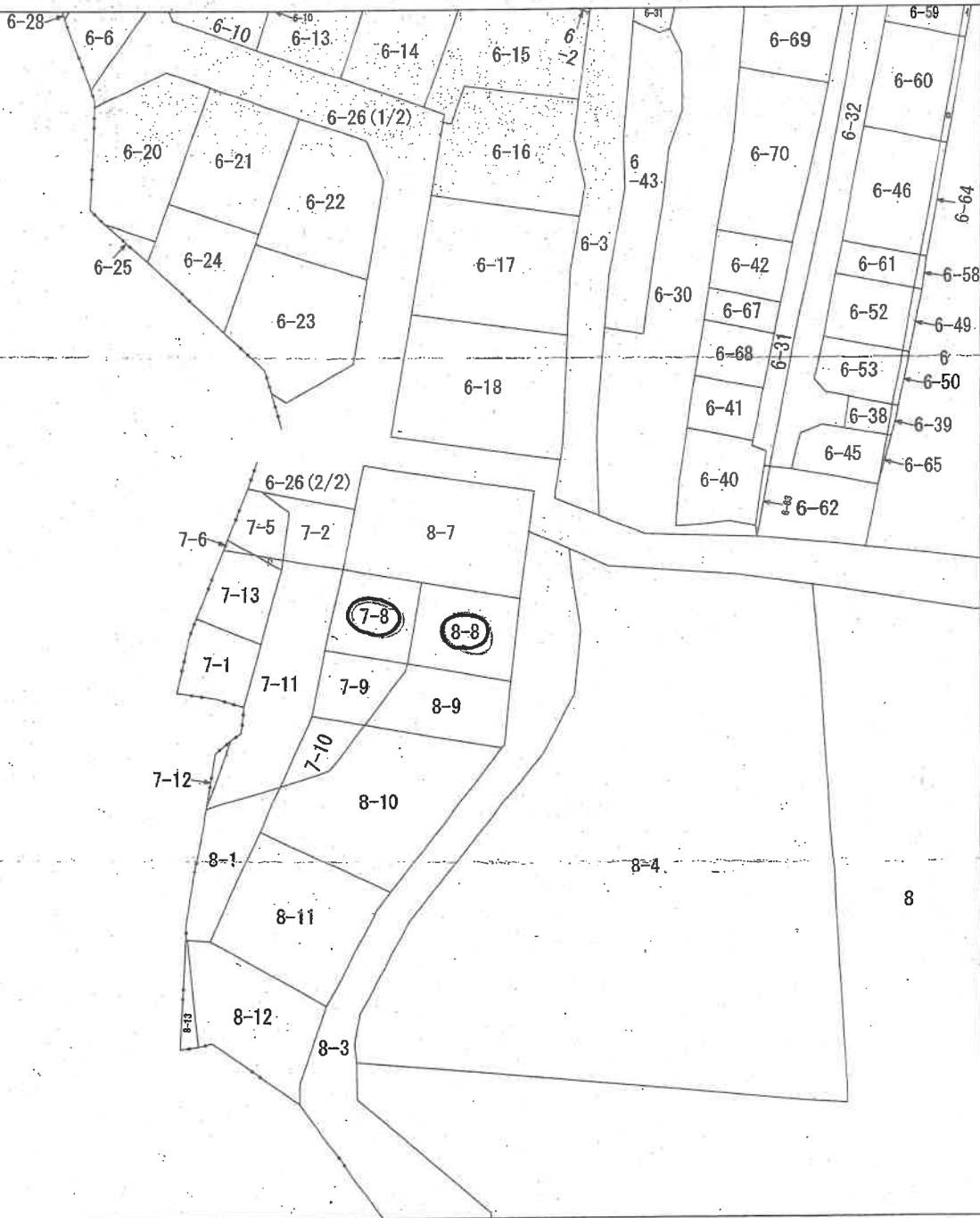
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 6-56
ロ 6-57

ハ 7-7



(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。



請求部分	所在地	京都市山科区大宅御所山				地番	7番8			
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	

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6月3日

京都地方務局

地図整理番号：M60129

登記官

登記年月日：昭和61年4月7日

314918

地積測量図

地番 7-1, 7-8, 7-9, 7-10

土地の所在 京都市山科区大宅御所山

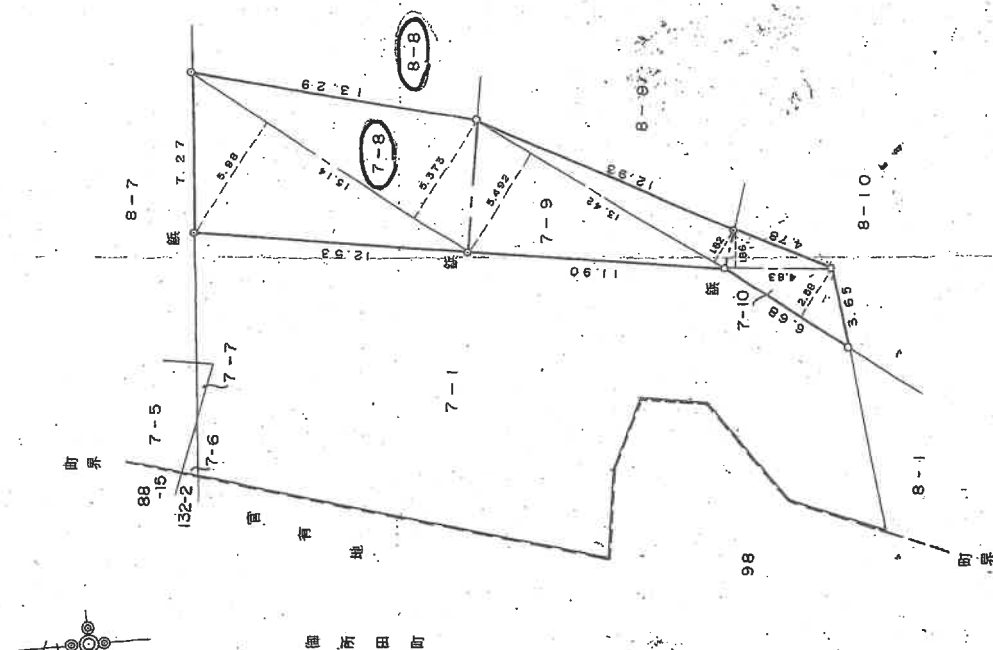
三斜求積表

7-8			
地番	底辺	高さ	積
1	15.140	5.980	90.537200
2	15.140	5.373	81.347220
		合計	171.884420
		面積	85.942210
		地積	85.94㎡

7-9			
地番	底辺	高さ	積
1	13.420	5.492	73.702640
2	13.420	1.820	24.424400
		合計	98.127040
		面積	49.063520
		地積	49.06㎡

7-10			
地番	底辺	高さ	積
1	4.830	1.860	8.983800
2	6.680	2.580	17.234400
		合計	26.218200
		面積	13.109100
		地積	13.10㎡

7-1			
地番	公積	公積	公積
		466.9584	
	合計	148.114830	
	地積	318.844570	
	地積	318.84㎡	



(タテサリ)

作製者

申請人

昭和61年4月2日(印刷)

縮尺 1/250

A4判に縮小

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6月3日 京都地方方法務局

登記官

縮尺 $\frac{1}{25.0}$

申請人

61年4月2日作製

作者

(タムサの歌)

登記年月日：昭和61年4月7日

314927

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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年6月4日

京都地方法務局嵯峨出張所

銅品如

地圖整理番号:M20644

登記年月日：昭和61年4月7日

314928

地積測量図(2/2)

8-8, 8-9, 8-10
8-11, 8-12, 8-13

地番

土地の所在 京都市山科区大宅御所山

三斜求積表

8-11			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	20.500	10.100	207.050000
2	20.500	2.750	56.375000
3	18.600	2.830	52.638000
4	15.270	7.920	120.938400
		合計	437.001400
		面積	218.500700
		地積	218.50㎡

8-12			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	7.270	1.060	7.706200
2	17.790	0.960	17.078400
3	18.000	3.710	66.780000
4	21.790	4.170	90.864300
5	26.590	2.960	78.706400
6	26.590	7.200	191.448000
7	16.000	1.320	21.120000
8	17.020	1.130	19.232600
		合計	492.935900
		面積	246.467950
		地積	246.46㎡

8-13			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.350	3.640	63.154000
		合計	63.154000
		面積	31.577000
		地積	31.57㎡

8-1 残地

106.47971 - 137.1706 - 161.4502 - 198.3928
218.5007 - 246.4679 - 31.5770 = 712.379 ㎡

三斜求積表

8-8			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.860	7.180	128.234800
2	17.860	1.790	31.968400
3	15.550	7.340	114.137000
		合計	274.341200
		面積	137.170600
		地積	137.17㎡

8-9			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	17.130	8.540	146.290200
2	17.130	10.310	176.610300
		合計	322.900500
		面積	161.450250
		地積	161.45㎡

8-10			
地番 符号	底辺	高さ	積
1	13.920	0.050	0.696000
2	18.160	11.940	216.830400
3	18.160	3.140	57.022400
4	16.320	3.190	52.060800
5	16.320	4.300	70.176000
		合計	396.785600
		面積	188.392800
		地積	188.39㎡

作製者

申請人

昭和61年4月7日(地)

縮尺 1/

A4判に縮小

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。
令和7年6月3日 京都地方裁判所

登記官

894364

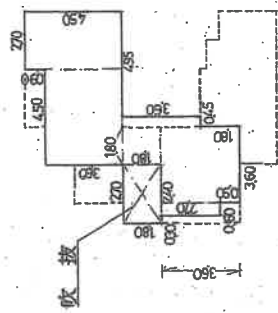
各階平面図

家屋番号

恒因物變

建築物の所在 京都市山科区大宅御所山八番地入七番地入

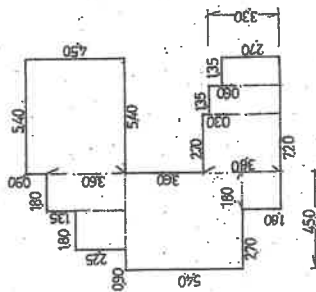
圖 面、平階(主)2



270	x	450	=	121500
450	x	360	=	162000
180	x	180	=	32400
045	x	360	=	16200
060	x	270	=	16200
360	x	360	=	129600
				477900

床面積 47.79 M²

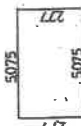
圖面水平



5.40	×	4.50	=	24.3000
1.80	×	3.60	=	6.4800
1.80	×	2.25	=	4.0500
4.50	×	5.40	=	24.3000
1.80	×	1.80	=	3.2400
2.70	×	3.60	=	9.7200
1.35	×	3.30	=	4.4550
1.35	×	2.70	=	3.6450
				80.1900

床面積 80.19 M^2

圖面表(附)


$$5.075 \times 2.77 = 14.05775$$
床面積 14.05 M²

作者

7月 24日(作製)

申請人

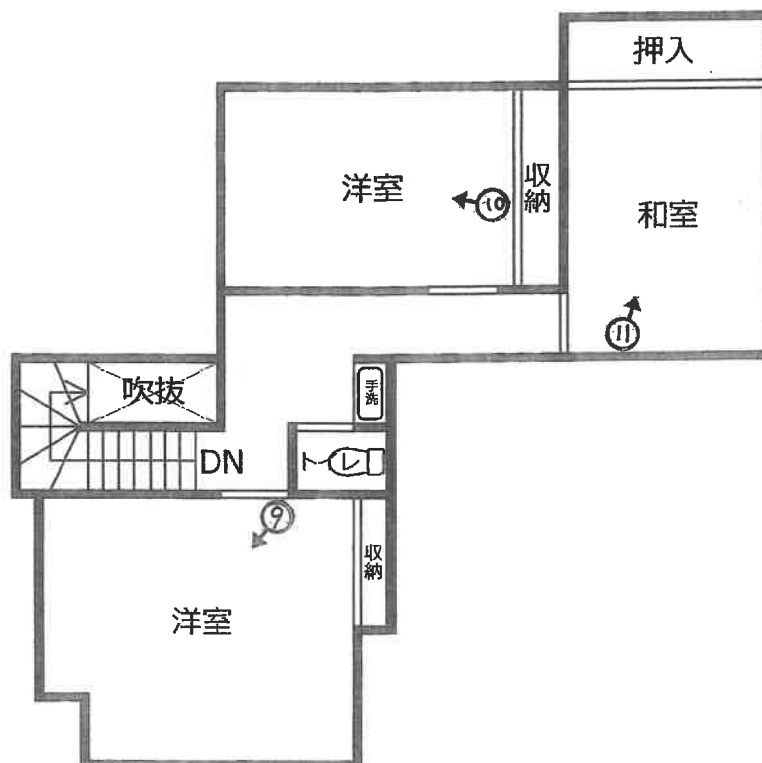
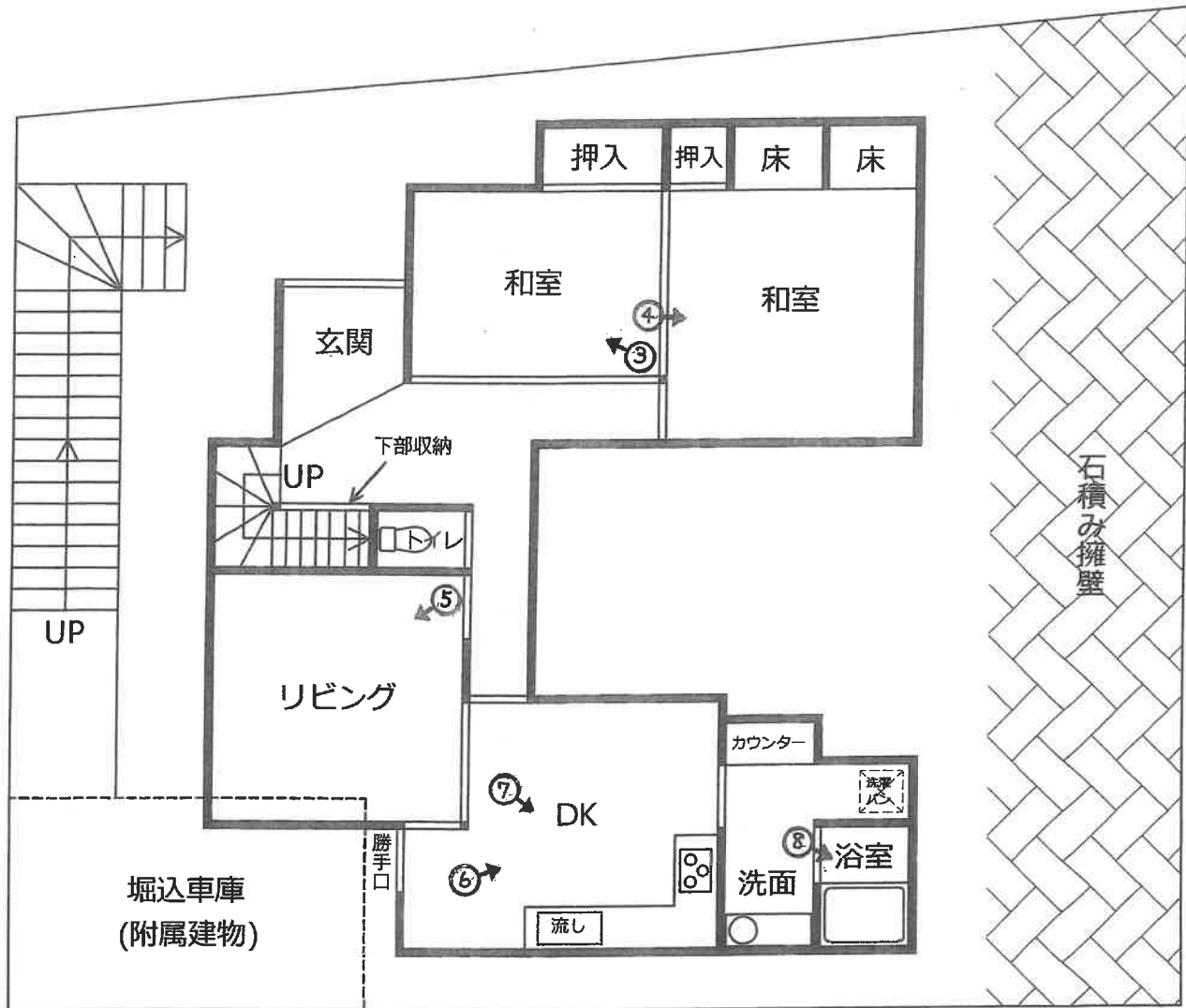
縮尺 $\frac{1}{500}$

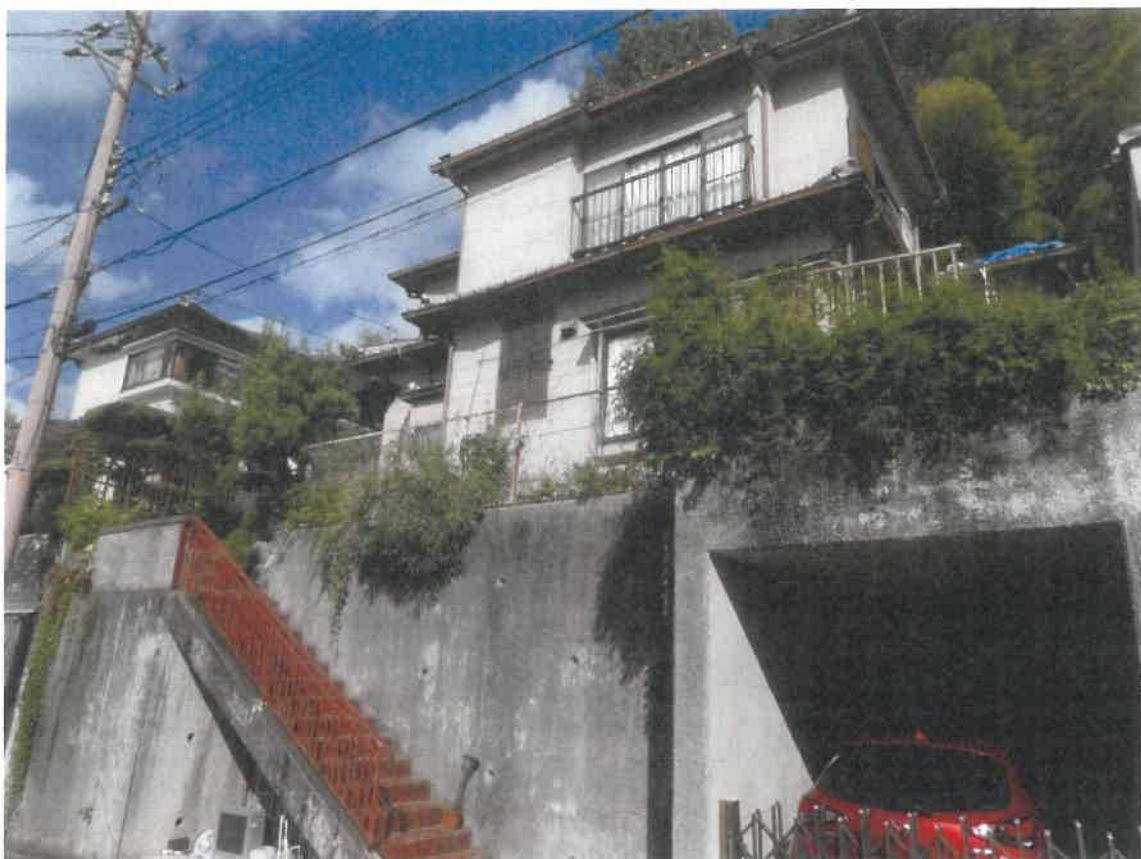
(写真撮影位置方向 )

A4判に縮小

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6月3日 京都地方法務局

製品情報





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

令和 7 年 （ 夕 ） 第 122 号

令和 7 年 9 月 29 日 現地調査
令和 7 年 10 月 15 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一 括 価 格			
金		7,310,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,000,000	円
物件2（土地）	金	1,600,000	円
物件3（建物）	金	4,710,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2、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1、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	所 在 地 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」	「同 左」
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 ・ 2)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線「 柳辻 」駅の 東方 ・ 道路距離約 1.4 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ山裾の住宅地域	
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種住居地域 60 % 200 % なし 15 m 第2種高度地区 風致地区 第2種地域 (建蔽率30%) 大宅の山裾 特別修景地域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	物件1・2 一体として 間口 約12.5 m、奥行約 17 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 6 mの 市道 に 約4m 高く に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) 附属建物符号1は堀込車庫となっている。車庫の入口は道路と等高、 建物敷地部分は、道路より約4m高い。	
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	・道路から建物敷地への階段を上がった、玄関ポーチ及び前庭付近に地盤沈下が見られた。 ・目的物件の敷地の範囲は、背面(東辺)の石積み擁壁を上がったところの側溝まで。側溝のさらに東側には京都市の用水路敷(洛東用水路)が存する。 ・背面(東辺)の石積み擁壁の高さは約5m(目的物件が低い)である。 ・目的物件の存する一帯は、昭和60年に開発された住宅団地である。開発登録簿によれば、許可番号:第1666号、整理番号:第1667号で、開発行為に関する工事完了検査を受けている。	

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）： 昭和61年7月18日 新築 経 過 年 数 ： 約 39 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2階建（車庫は鉄筋コンクリート造陸屋根） 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス、じゅらく等 天 井：クロス、板等 床：カーペット、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」参照）
品 等	劣る
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	・主たる建物について、建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・物件3（建物）は建蔽率を超過している。 ・主たる建物は、道路より約4m高い位置にある。 ・物件3（建物）について、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。 ・屋根に、瓦がずれてブルーシートを被せた部分がある。 ・室内で大型犬1匹と小型犬1匹を飼育している。

区分	附属建物 (符号1)
構造・用途等	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建・車庫
利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・車庫については、建築確認及び完了検査あり

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	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	77,000	0.60	85.94	0.95	3,770,000
2	77,000	0.60	137.17	0.95	6,020,000
計			223.11		9,790,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -19

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/㎡)
 $92,800 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/117 = 77,000$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/90 = 100/117$

イ 個別格差 : 高低差・法面等 (0.60)

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	180,000	127.98	0.05	1,150,000
附属	100,000	14.05	0.05	70,000
計		142.03		1,220,000

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) 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	3,770,000	60%	法定地上権	2,260,000
2	6,020,000	60%	法定地上権	3,610,000
計	9,790,000			5,870,000

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) 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	3,770,000	-2,260,000		95%	70%	1,000,000
2	6,020,000	-3,610,000		95%	70%	1,600,000
3	1,220,000	+5,870,000	100%	95%	70%	4,710,000
一 括 価 格 (合計)						7,310,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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 (京都山科-19)

所 在 : 京都市山科区大宅中小路町61番9外

価 格 : 92,800 円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「柳辻」駅の東 方、道路距離約1.4 km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 102 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南方 6 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)

物件1(土地): 5,079,000 円

物件2(土地): 8,106,700 円

物件3(建物): 2,507,700 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 京都市山科区大宅御所山
 地 番 7 番 8
 地 目 宅地
 地 積 85.94 平方メートル

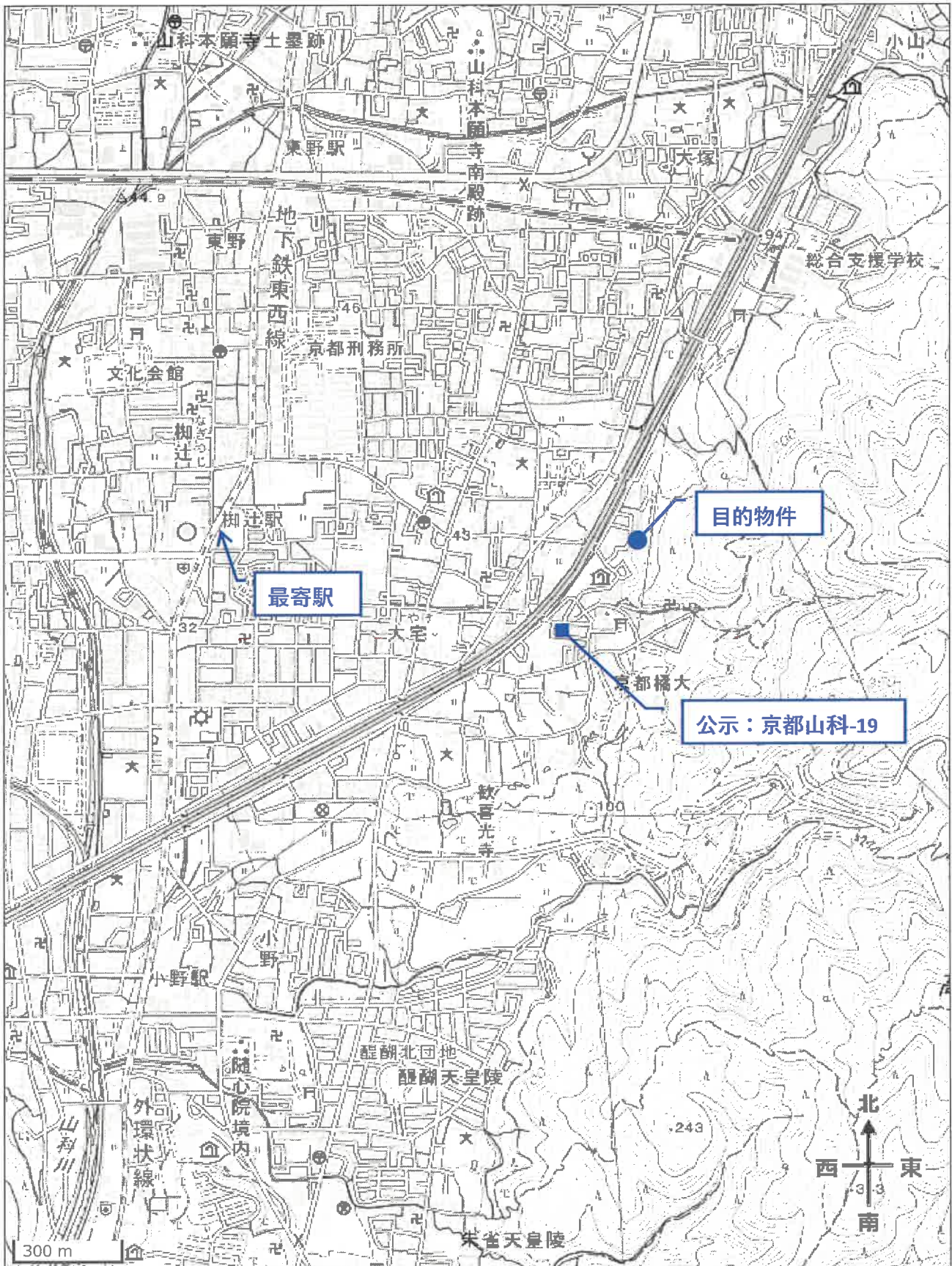
- 2 所 在 京都市山科区大宅御所山
 地 番 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 137.17 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区大宅御所山 8 番地 8、7 番地 8
 家屋 番号 8 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 80.19 平方メートル
 2 階 47.79 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
 床 面 積 14.05 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



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用