

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 令和 8年 2月19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 8年 3月 6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 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)
1～4	12,720,000 10,176,000	一括	2,544,000	59,971	17,709
1	2,370,000				
2	2,410,000				
3	180,000				
4	7,760,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 82番

地 目 宅地

地 積 62.14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 48番2・51番2合併1

地 目 宅地

地 積 63.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 28番2

地 目 宅地

地 積 4.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

4 所 在 京都市山科区御陵久保町 48番地2、51番地2、
82番地

家屋 番号 48番2

種 類 店舗・居宅・倉庫



物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根2階建

床 面 積 1階 127.78平方メートル
2階 88.37平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根3階建

床 面 積 1階 約136.78平方メートル
2階 約105.37平方メートル
3階 約14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物件明細書

令和 7年11月10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 ~ 4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件建物共有持分権者A及びB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 ~ 3】

隣地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

- 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 京都市山科区御陵久保町
地 番 82番
地 目 宅地
地 積 62.14平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 京都市山科区御陵久保町
地 番 48番2・51番2合併1
地 目 宅地
地 積 63.10平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 京都市山科区御陵久保町
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 4.85平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

4 所 在 京都市山科区御陵久保町 48番地2、51番地2、
82番地

家屋 番号 48番2

種 類 店舗・居宅・倉庫



物 件 目 録

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根2階建

床 面 積 1階 127.78平方メートル
2階 88.37平方メートル

(現況)

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根3階建

床 面 積 1階 約136.78平方メートル
2階 約105.37平方メートル
3階 約14平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



令和 7 年(ケ)第110号
令和7年 8月 7日受理
令和7年10月27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 京都市山科区御陵久保町

地 番 82番

地 目 宅地

地 積 62.14平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

2 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 48番2・51番2合併1

地 目 宅地

地 積 63.10平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

3 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 28番2

地 目 宅地

地 積 4.85平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 京都市山科区御陵久保町 48番地2、51番地2、
82番地

家屋 番号 48番2

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根2階建

床 面 積 1階 127.78平方メートル
2階 88.37平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



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、3		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2、3) ☐ 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(物件1、2、3)		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ 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		
建物	物件4		
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 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根3階建 ☒ 床面積 1階 現況約136.78㎡ 2階 現況約105.37㎡ 3階 現況約14㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ A・B(建物共有者) ☐ その他の者 上記の者らが本建物を店舗・居宅・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

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・建物はA、B、C、Dの共有になっているが、C、Dから依頼を受けた弁護士から相続放棄した旨の申し出があり、その相続放棄申述受理通知書の提出があった。
- 3 本件土地の状況
 - (1) 物件1、2、3の土地は一体として本件建物の敷地に利用されている。
 - (2) 物件1、2、3の土地については、地積測量図がなく、公図の地形は現況に合っていない。また、本件敷地は、隣地との境界が判然としない。また、物件1、2、3の土地相互間の境界及び位置関係も判然としない。そのため、本件敷地の形状等は土地建物位置関係図のとおりである。なお、土地建物位置関係図は、隣接地の地積測量図、京都市の地番参考図、空中写真等を総合して作成したが、南側及び南東側隣家との間は立ち入り困難であり、境界は目視できなかった。
 - (3) 本件敷地の現況は、本件各土地の登記地積の合計より約17%程度大きいとみられるが、その実証には、専門家による測量や境界確定等を要する。
 - (4) 本件敷地は西側で建築基準法上の道路(市道)と接している。また、北側には幅約1mの未舗装通路が存在し、不特定の者が通行しているとみられる。なお、京都市の地番図によれば、同通路は、本件敷地からの持ち出しにも見えるが、法務局の資料からはそのように確定するには至らなかった。
 - (5) 西側市道については、20km/h規制の北行一方通行路(二輪を除く)であり、大型車は終日通行禁止であって、時間帯による通行可能車の規制もある。
- 4 本件建物の状況
 - (1) 本件建物には昭和54年8月31日増築登記の際の建物図面(各階平面図)が存在するが、建物図面(各階平面図)の建物の形状は、上記増築時に建築確認を受けた際の建築計画概要書に示された建物の形状とは異なっている。なお、本件建物は上記増築時の完了検査を受けていない。
 - (2) 共有者Aの陳述によると、本件建物北側部分などについて自ら素人工事をしたとのことであるが、2階から3階(屋上)への階段などは高さが低く、建築基準法に則った構造ではないと思料された。
 - (3) 現況の限り、建ぺい率超過の違法建築物と考えられる。
 - (4) 現状は店舗・倉庫等の用途では使われていないが、間取り等についてはその名残が伺える。
 - (5) 各所で劣化損傷が見受けられる、特に南側の旧店舗部分は雨漏りが激しく、1階の天井材が複数箇所で剥がれ落ちており、2階の床が抜けるリスクがあるため、2階部分には立ち入れなかった。
 - (6) 本件建物を概測した結果、形状は建物見取図のとおりである。なお、本件建物の現況は、登記床面積に対し、次のとおり異なっている。
 - 1階 玄関横約1㎡少ない(開口部分)、店舗正面約3㎡少ない(開口部分)、厨房部分約13㎡未登記増築部分
 - 2階 店舗・厨房の上に位置する約17㎡が未登記増築部分
 - 3階 塔屋及び倉庫約14㎡が未登記増築部分

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 共有者A・B (回答書)	1 共有者A・Bが本件建物に住んでいます。 2 本件建物は誰にも貸していません。 3 共有者間で本件土地・建物についての債権債務はありません。
■ 共有者A	1 共有者Bは私の弟です。 2 建物内で猫及び魚を飼っています。 3 本件建物の北側部分等を自分で増築工事をしました。

(執行官の意見用)

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（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、共有者A・Bが本件建物を店舗・居宅・倉庫として使用していることが認められ、3ページのとおりに認定した。

(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
7年8月22日 15:30-15:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認 共有者A・B宛照会文書投函
7年8月23日	当庁	共有者C・D宛照会文書送付
7年9月3日 9:50-10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Aと面談
年 月 日 : - :		
(特記事項)		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



御陵久保町

請求部	所在地	京都市山科区御陵久保町		地番	48番2・51番2合併1	
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に添する図面	種類 旧土地台帳附属地図
作成年月日			備考 年月日 原図			備考

令和7年7月2日
京都地方法務局

登記官

48-56
48-61
48-62
70-15
71-1
83-1
1-7
48-2・51-2
合併
30-13
57-6
2-39
本
57-7
ヲ
ワ
カ
ヨ
タ
レ
ソ
ウ
ネ
ナ
ラ
ム
リ

これは図面に記録
令和7年7月2日

京都地方裁判所

海味

地圖整理番号: M60525

933716 各階平面図

933716

番屋家

11月17日 下午 4:30-5:30

附2

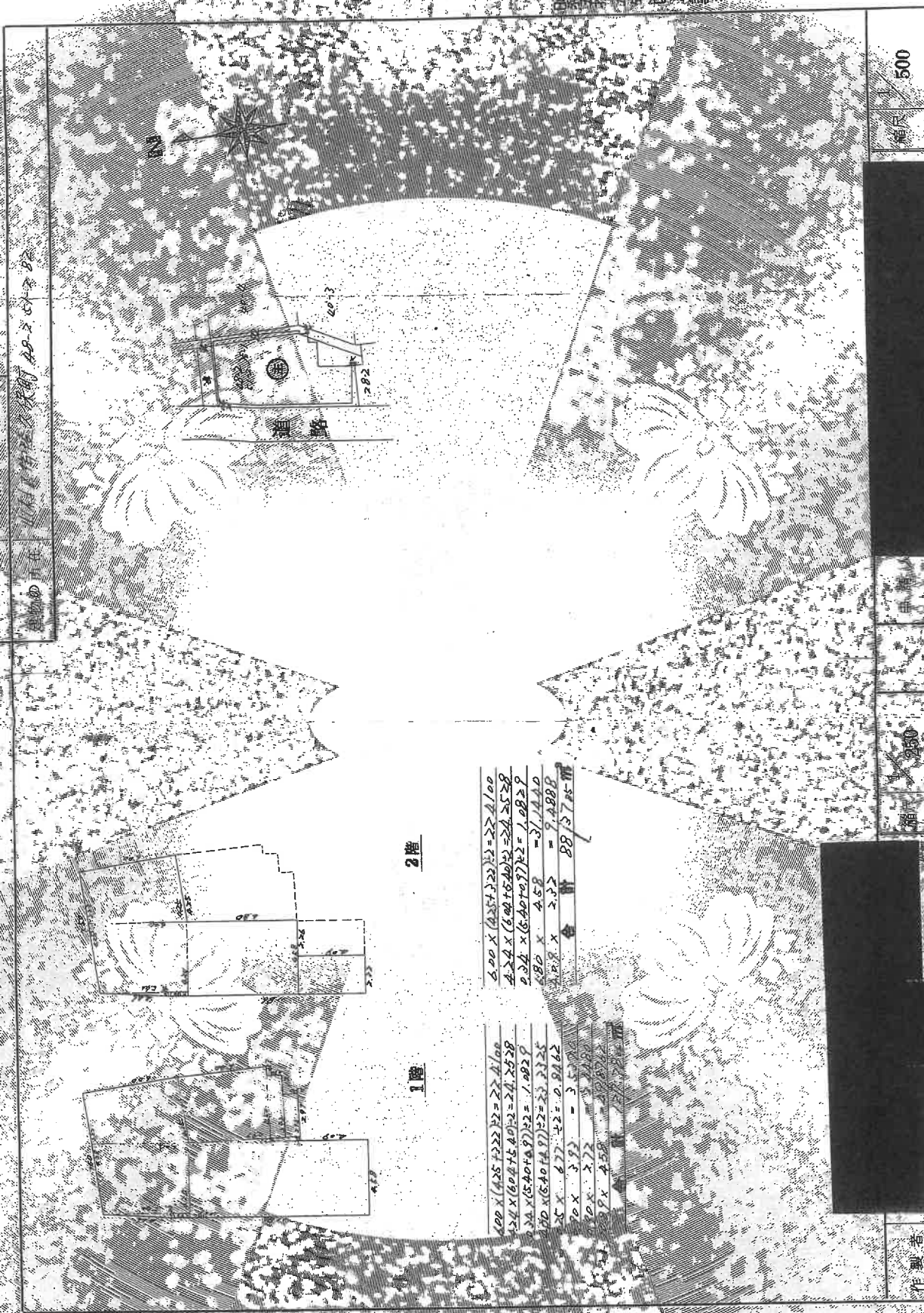
...

作者

052
11/11/11

Figure 1

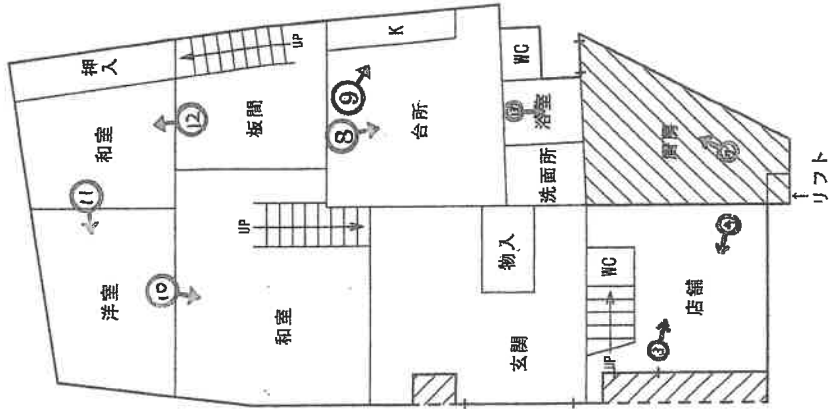
500



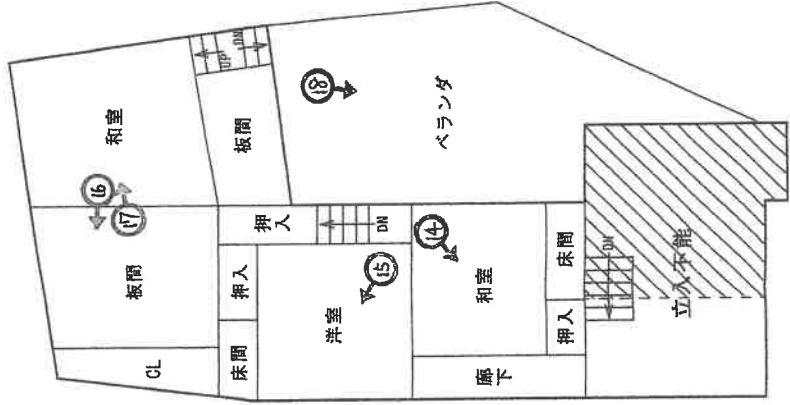
写真撮影位置方向



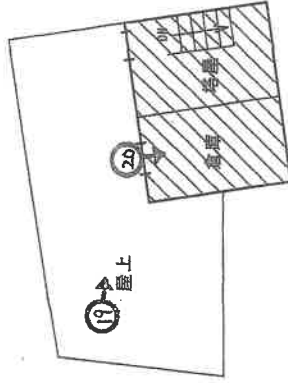
1階



2階

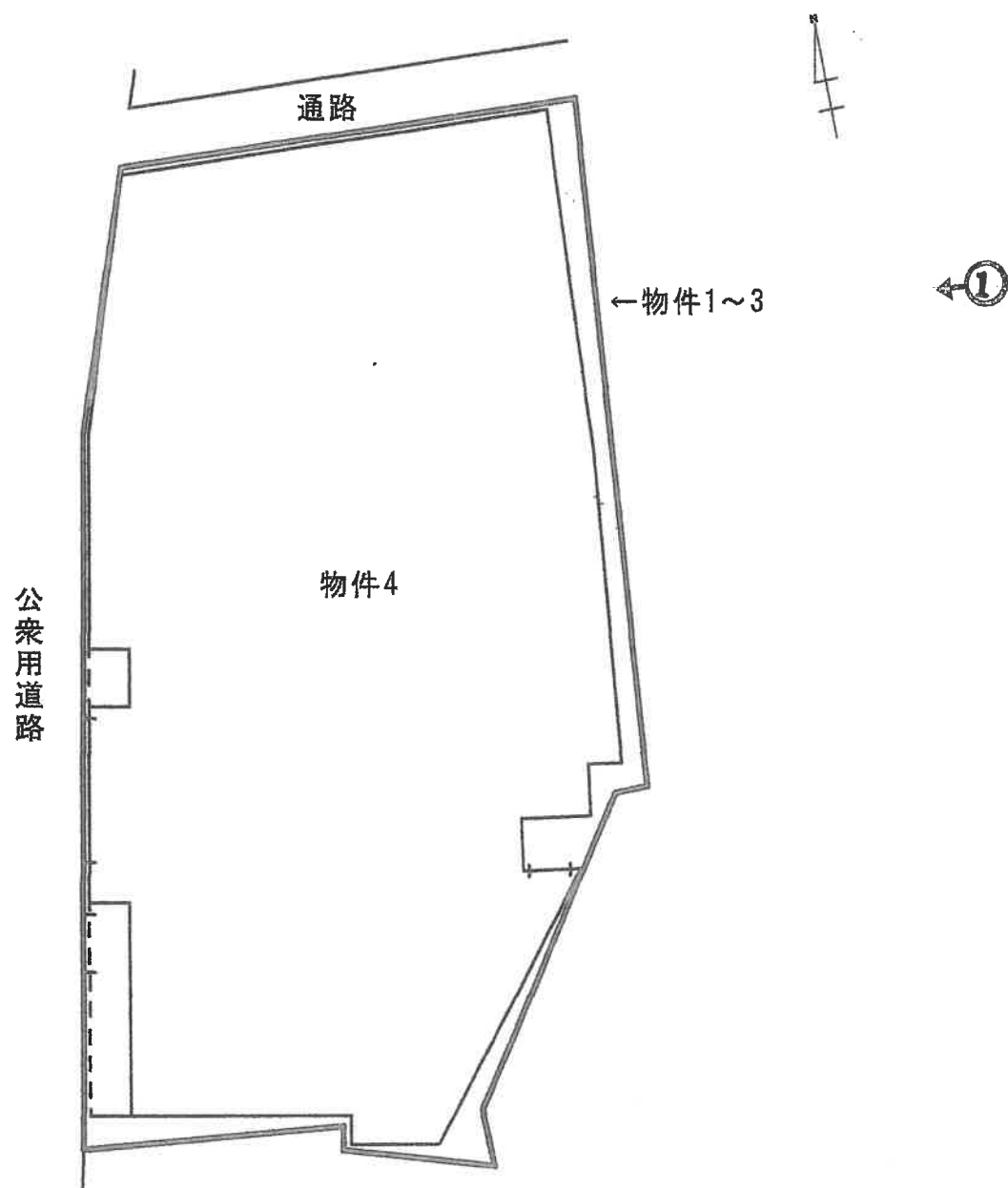


3階



未登記増築部分
開口部分

↑
○ 写真撮影位置方向





1



2



3



4



6
1階
厨房
天井





7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

19



20



令和 7 年 (ケ) 第 110 号
物件1～4

令 和 7 年 9 月 3 日 現 地 調 査
令 和 7 年 9 月 4 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金12,720,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,370,000円
物件2（土地）	金2,410,000円
物件3（土地）	金180,000円
物件4（建物）	金7,760,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根3階建 （各所に未登記の増減床あり。） 1階 約136.78㎡ 2階 約105.37㎡ 3階 約14㎡ 延床面積 約256.15㎡
番号	特記事項		
	・物件1～3(土地)については、地積測量図が無く、公図の地形は現況に合わない。 本件においては、現況、隣接地の地積測量図、京都市の地番参考図、空中写真等を照合して、後添「土地建物位置関係図」を作成したが、南側及び南東側隣家との間は立入困難であり、境界は目視確認できなかった。 総じて、本件土地の現況は登記地積より約17%程度大きいと見られるが、その実証には専門家による測量や境界確定等を要するものであり、本件においては登記地積を採用して評価を行う。 ・物件4の現況床面積は、登記床に対し、次のとおり異なる。 1階…玄関横が約1㎡少ない(開口部分)、店舗正面が約3㎡少ない(開口部分)、厨房部分約13㎡が未登記増築部分。 2階…店舗・厨房の上に位置する約17㎡が未登記増築部分。 3階…塔屋及び倉庫の約14㎡が未登記増築部分。		

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線 「御陵」駅の 南東 方・道路距離約 350 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、併用住宅等が混在する住宅地域。 幅員が狭く、各所で湾曲路となっている古くからの通り沿いであり、やや密集感の感じられる既成市街地である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区) 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約21 m, 奥行 約9 mの 不整形地 第 5 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 4.8 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、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	・本件北側には、幅約1mの未舗装通路が存し、不特定の者が通行していると見られる。 京都市の地番参考図によれば、同通路は本件土地からの持ち出しにも見えるが、法務局資料をもってそのように確定するには至らないため、現況主義の観点から同通路は本件土地外として評価を行う。 ・後添「土地建物位置関係図」に示した物件1～3の地形等は、評価等を目的とした現況調査の成果であり、総じて隣地との境界は判然とせず、物件1～3相互間の境界や位置関係も判然としない。 ・西側市道は、20km/h規制の北行一方通行路(二輪を除く)であり、大型車は終日通行禁止であって、時間帯による通行可能車の規制もある。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。	

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）： 昭和44年月日不詳 新築 経 過 年 数 ： 約 57 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・陸屋根 外 壁 ： モルタル、タイル等 内 壁 ： 板張り等 天 井 ： 天板等 床 ： 板張り、フローリング、畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 特になし
床面積（現況）	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途： 店舗・居宅・倉庫 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状況	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	・本件建物は、登記上において昭和54年8月31日増築と確認され、建物図面は昭和55年4月23日付けとなっている。 ・本件建物は、上記増築時において建築確認（S54.4.14・9山0056）を得ているが、完了検査は得ていない。 なお、同建築計画概要書に示された建物の形は、建物図面と異なっている。 また、関係人の陳述によれば、北側部分などについて自ら素人工事をしたとのことであり、2階から3階（屋上）への階段などは高さが低く、建築基準法に則った構造ではないと思料された。 また、現況の限り、建蔽率オーバーの違法建築物であると認識された。 ・本件建物は、現状で店舗・倉庫等の用途では使われていないが、間取り等についてはその名残りが伺える。 また、本件は室内で、魚や猫が飼われている。 ・本件建物は各所で劣化損傷が見受けられ、特に南側の旧店舗部分は雨漏りが激しく、2階の床が抜けるリスクがあって、2階部分には立ち入れなかった。 ・その他、2頁「特記事項」のとおり。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	175,000	0.96	62.14	0.90	9,400,000
2	175,000	0.96	63.10	0.90	9,540,000
3	175,000	0.96	4.85	0.90	730,000

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 -16

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/㎡)
 $158,000 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/93 = 175,000$

◇ 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 (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
 $100/99 \times 100/94 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/93$

イ 個 別 格 差 : 方位、不整形 (0.96)

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4）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
4	200,000	256.15	0.01	510,000

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。

また、本件建物は現状で居宅としてのみ使用されているが、南側部分は劣化が激しく、構造が歪で増築経緯があるなど、居宅物件としての適性にも劣る状況である。

よって、現価率 0.01 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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,400,000	60%	法定地上権	5,640,000
2	9,540,000	60%	法定地上権	5,720,000
3	730,000	60%	法定地上権	440,000

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

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2㉑ウ) 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=カ
1	9,400,000	-5,640,000		90%	70%	2,370,000
2	9,540,000	-5,720,000		90%	70%	2,410,000
3	730,000	-440,000		90%	70%	180,000
4	510,000	+11,800,000	100%	90%	70%	7,760,000
一 括 価 格 (合計)						12,720,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 物件確定性の低い違法建築物であること等につき市場性減価を認めた。

オ 競売市場修正： 第2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-16)

所 在 : 京都市山科区御陵中筋町21番21

価 格 : 158,000円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線 「御陵」駅の 南東 方, 道路距離約 1.0 km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 61㎡

供給処理施設 : 水道, ガス, 下水

接 面 街 路 : 北 4.0 m 私道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%, 容積率200%)
準防火地域

地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物 件 1 : 4,642,200 円

物 件 2 : 4,713,900 円

物 件 3 : 362,300 円

物 件 4 : 2,664,000 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 京都市山科区御陵久保町

地 番 82番

地 目 宅地

地 積 62.14平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

2 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 48番2・51番2合併1

地 目 宅地

地 積 63.10平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1

3 所 在 京都市山科区御陵久保町

地 番 28番2

地 目 宅地

地 積 4.85平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 京都市山科区御陵久保町 48番地2、51番地2、
82番地

家屋 番号 48番2

種 類 店舗・居宅・倉庫

構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・陸屋根2階建

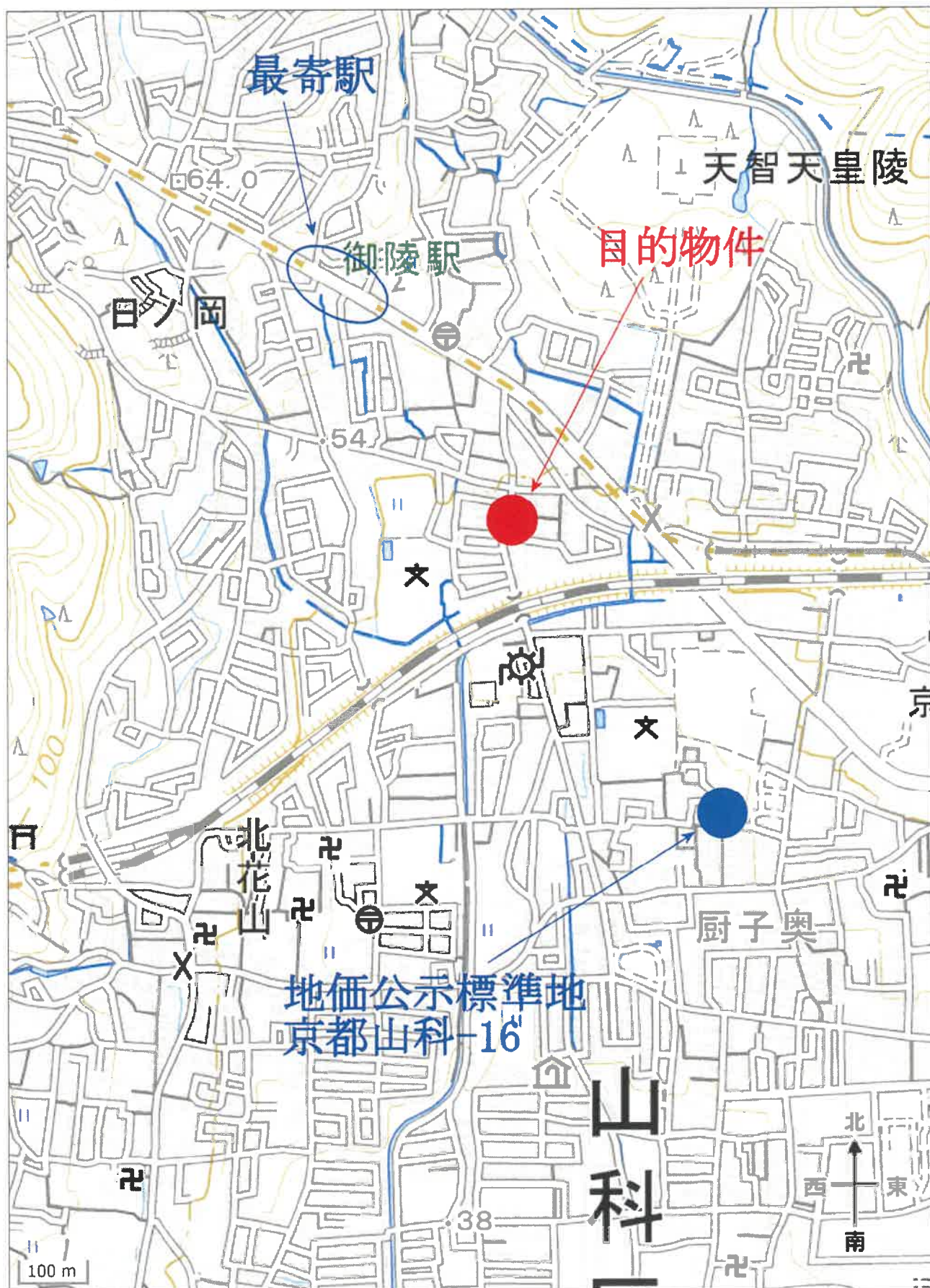
床 面 積 1階 127.78平方メートル
2階 88.37平方メートル

共有者	A	持分4分の1
共有者	B	持分4分の1
共有者	C	持分4分の1
共有者	D	持分4分の1



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