

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「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 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 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	12, 520, 000 10, 016, 000	一括	2, 504, 000	87, 095	23, 041
1	2, 510, 000				
2	840, 000				
3	9, 170, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 |
| | 地 番 | 18番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 67.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝蓮池町 |
| | 地 番 | 21番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 22.33平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 18番地8
京都市右京区鳴滝蓮池町 21番地3 |
| | 家屋 番号 | 18番8の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 37.45平方メートル
2階 34.02平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 京都市右京区鳴滝川西町 | |
| | 地 番 | 1 8 番 8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6 7 . 0 3 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | |
| | 地 番 | 2 1 番 3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 2 . 3 3 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 | 1 8 番地 8 |
| | | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | 2 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 8 番 8 の 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 3 7 . 4 5 平方メートル |
| | | 2 階 | 3 4 . 0 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第123号

(物件1～3)

令和7年 9月 3日受理

令和7年10月15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 | 京都市右京区鳴滝川西町 | |
| | 地 番 | 18番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 67.03平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | |
| | 地 番 | 21番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 22.33平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 | 18番地8 |
| | | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | 21番地3 |
| | 家屋 番号 | 18番8の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.45平方メートル |
| | | 2階 | 34.02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、2															
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路() ☐ ()															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本主である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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</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	☒ 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

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲	■全部 □		
占有者	□債務者 ■所有者の元配偶者A		
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □		
■関係人(■A(占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原	□賃借権 ■使用借権 □		
占有開始時期	不明		
最初の契約等	契約日	不明	
	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 □その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎金	円(毎	限り 分支払)
	□前払(	分	円)
	□相殺(	分	円)
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等	□譲渡・転貸を認める □		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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1および物件2の土地は、一体化しており、物件3の建物の敷地となっている。
- 2 物件1の土地は、南西側で建築基準法上の道路（私道）に接面している。
- 3 物件1の土地の南西側に駐車スペースがある（写真1参照）。
- 4 物件3の建物の内部で猫5匹を飼育している。
- 5 物件3の建物の2階南側両室から上れるロフトが存在する。

(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
A	本件建物には、私と家族が居住しています。 本件建物内で猫5匹を飼育しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、所有者の元配偶者Aが、家族と共に居宅として使用していることが認められる。
- 2 所有者住所宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
- 3 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ページおよび3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9月5日 11:55-12:00	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年10月1日 11:00-11:15	物件所在地	占有者Aと面談、立入調査、写真撮影
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



A 鳴滝蓮池町

(1/2)

登記年月日：昭和49年2月20日

これは図面に記載された測量成果を証明する書面である。
(京都地方方法務局帳出票所発給)
令和7年7月16日 東京方法務局帳出票所

登記書

A4判に縮小

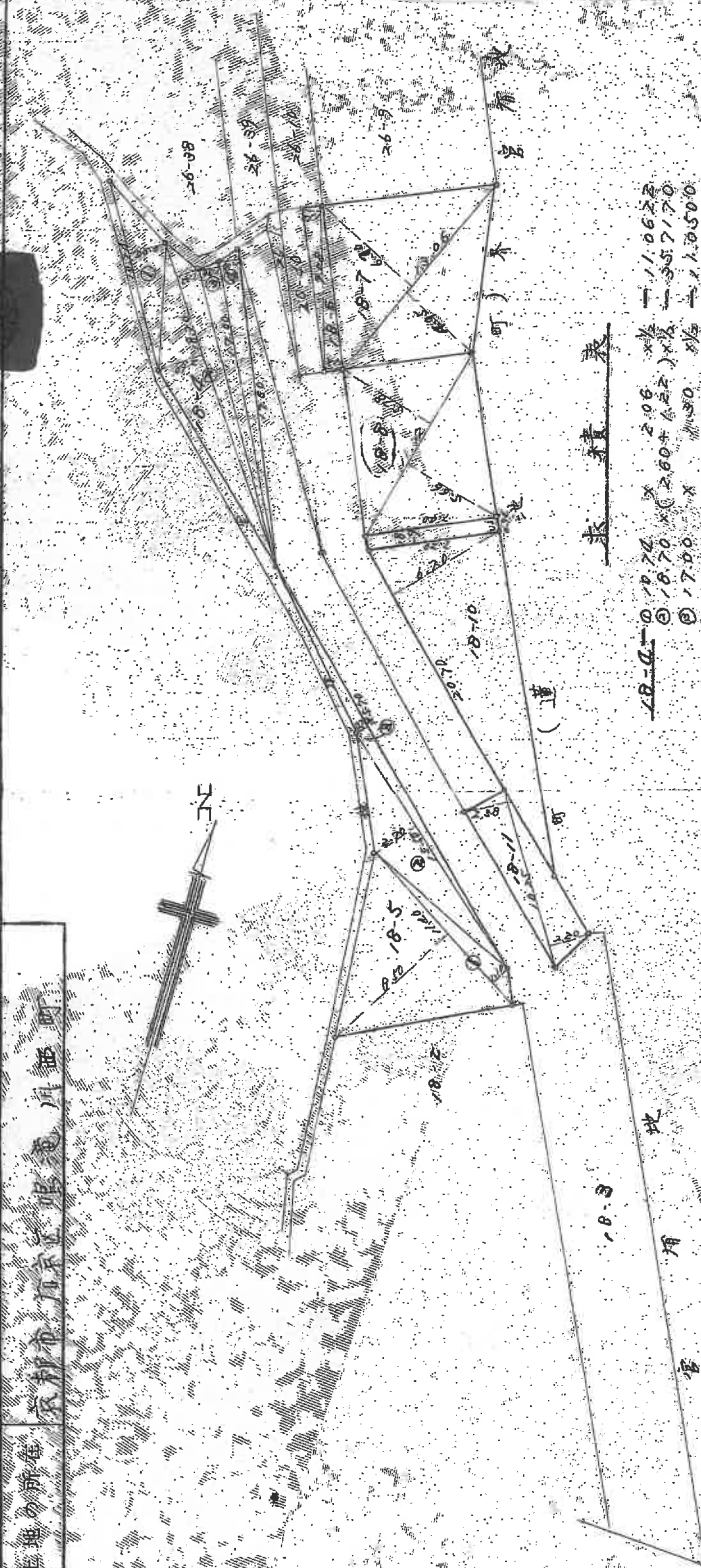
地積測量図

地積	18-5、18-6、18-7、18-8、18-9、18-10、18-11、18-12、18-13、18-14、18-15、18-16、18-17、18-18、18-19、18-20、18-21、18-22、18-23、18-24、18-25、18-26、18-27、18-28、18-29、18-30、18-31、18-32、18-33、18-34、18-35、18-36、18-37、18-38、18-39、18-40、18-41、18-42、18-43、18-44、18-45、18-46、18-47、18-48、18-49、18-50、18-51、18-52、18-53、18-54、18-55、18-56、18-57、18-58、18-59、18-60、18-61、18-62、18-63、18-64、18-65、18-66、18-67、18-68、18-69、18-70、18-71、18-72、18-73、18-74、18-75、18-76、18-77、18-78、18-79、18-80、18-81、18-82、18-83、18-84、18-85、18-86、18-87、18-88、18-89、18-90、18-91、18-92、18-93、18-94、18-95、18-96、18-97、18-98、18-99、18-100
土地所有地	京都市五区京町

作製年月日
昭和49年2月20日

作製者

申請人



求積表

18-5	0.1800	×	2.06	×	1/2	=	11.0625
18-6	0.1800	×	2.80	×	1/2	=	25.2000
18-7	0.1800	×	1.30	×	1/2	=	1.0500
18-8	0.1800	×	1.00	×	1/2	=	0.9000
18-9	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-10	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-11	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-12	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-13	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-14	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-15	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-16	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-17	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-18	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-19	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-20	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-21	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-22	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-23	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-24	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-25	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-26	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-27	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-28	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-29	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080
18-30	0.1800	×	1.12	×	1/2	=	1.0080

(田幸土地家屋調査士会連合会印紙)

縮尺	1/500
----	-------

A4判に縮小

登記年月日：昭和46年12月20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。

(京都地方法務局嵯峨出張所管轄)

令和7年7月16日

東京法務局 豊島出張所

文淵閣

尺縮

[illegible]

(附) 本土地產屋宇調查會名譽會士(敬)

(調査 9)

地	番	2-4-2	2-1
土堀の所産	不布市下區	馬場池	町

1006914

地積測量圖

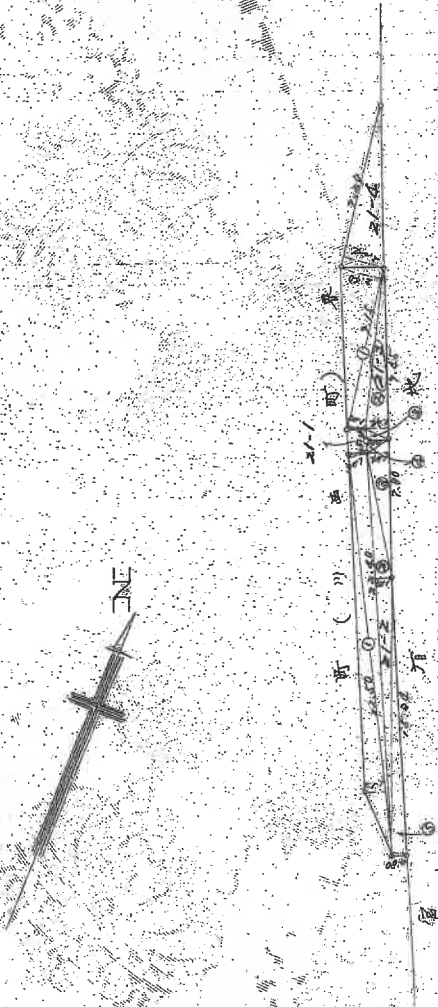
100

昭和四十六年九月十四日

作 製 年 月 日

作者製者

人中



求積表

21-2	-0.2250	$\times (1.12 + 1.06) \times \frac{1}{2}$	= 24.5250
② 2-20	$\times 1.04 \times \frac{1}{2}$	= 1.6280	
③ 7-100	$\times 1.34 \times \frac{1}{2}$	= 5.2260	
④ 1-34	$\times 0.67 \times \frac{1}{2}$	= 0.4489	
⑤ 15-34	$\times 0.80 \times \frac{1}{2}$	= 6.1360	
			47.9839 = 47.9839

登記年月日：平成27年8月17日

これは図面に記載された内容と異なる場合があります。
(京都府地方自治局 地籍課 地籍課長 署名)
令和7年7月16日 東京法務局 登記課

建物図面

各階平面図

京都市 18番8の2

京都市南区鴨津川西町18番地8
京都市南区鴨津川西町21番地2

建物の所在



階	面積	延床面積
1階	5.40 × 6.30 = 34.0200	
2階	0.90 × 3.60 = 3.2400	
3階	0.17 × 1.15 = 0.1955	
合計		37.4555
延床面積		37.45 m ²

2階



階	面積	延床面積
1階	0.90 × 2.70 = 2.4300	
2階	4.50 × 6.30 = 28.3500	
3階	0.90 × 3.60 = 3.2400	
合計		34.02 m ²
延床面積		34.02 m ²

A4判に縮小

写真撮影位置方向

500

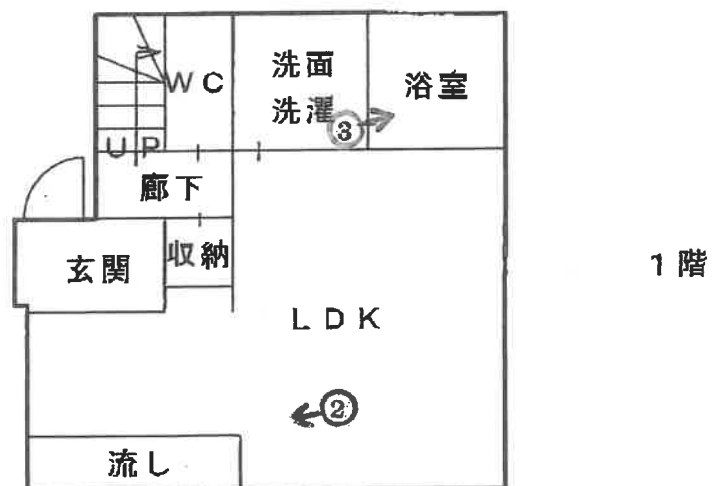
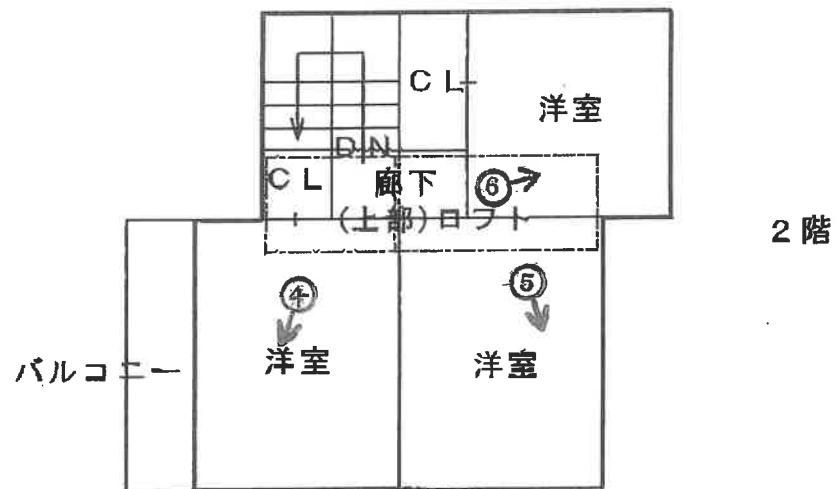
縮尺

申請人

250

縮尺

作成者



物件3



1



2





3



4



5



6

令和 7 年（ケ）第 123 号
令和 7 年 10 月 1 日 現地調査
令和 7 年 10 月 7 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

一 括 価 格			
金		12,520,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,510,000	円
物件2（土地）	金	840,000	円
物件3（建物）	金	9,170,000	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 地目 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地目 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		
	特にない。		

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	京福北野 線「宇多野」駅の 北西 方・道路距離約 700 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山手幹線沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ地域	
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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10m高度地区、山ろく型建造物修景地区 敷地面積の最低限度100㎡
画 地 条 件	間口 約9.4 m、奥行約 10 mの 概正方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	南西 側幅員 約 5 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 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、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	・北東側で御室川河川敷に高く接している。京都府ハザードマップに浸水深2.0m～3.0m未満の記載がある。	

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26年7月2日 新築 経 過 年 数 ： 約 11 年 経済的残存耐用年数 ： 約 19 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ： 化粧板貼等 内 壁 ： ビニールクロス・合板等 天 井 ： ビニールクロス・合板等 床 ： 合板、フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： ー
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	・物件3の建築計画の概要は下記のとおりである。 建築確認：平成26年2月19日、第H25確認建築IPEC01209号 中間検査：平成26年3月27日、第H25確合建築IPEC02033号 完了検査：平成26年6月4日、第H26確済建築IPEC00262号 ・室内で猫が5匹飼われており、相応の傷みが見られる。

第5 評価額算出の過程

I 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	146,000	1.02	67.03	0.90	8,980,000
2	146,000	1.02	22.33	0.90	2,990,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -17

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/㎡)
 $143,000 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{95} = 146,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $\frac{100}{100} \times \frac{100}{98} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{97} \div \frac{100}{95}$

イ 個別格差 : 方位 (1.02)

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	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	180,000	71.47	0.46	5,920,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 11 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)
 $\div 0.46$

Ⅱ 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) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	8,980,000	60%	法定地上権	5,390,000
2	2,990,000	60%	法定地上権	1,790,000

イ 土地利用権等の割合：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) 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	8,980,000	－5,390,000		100%	70%	2,510,000
2	2,990,000	－1,790,000		100%	70%	840,000
3	5,920,000	＋7,180,000	100%	100%	70%	9,170,000
一 括 価 格 (合計)						12,520,000

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 (京都右京-17)

所 在 : 京都市右京区鳴滝川西町33番11

価 格 : 143,000 円/㎡

位 置 : 京福北野 線「宇多野」駅の北西方、道路距離約 1 km

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 135 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水有

接 面 街 路 : 南西方 5.5 m 道路

用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40 %、容積率 60 %)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

物件1(土地): 6,569,500 円

物件2(土地): 2,188,500 円

物件3(建物): 4,761,500 円

第7 付属資料の表示

1 位 置 図

2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 | |
| | 地 番 | 18番8 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 67.03平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | |
| | 地 番 | 21番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 22.33平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区鳴滝川西町 | 18番地8 |
| | | 京都市右京区鳴滝蓮池町 | 21番地3 |
| | 家屋 番号 | 18番8の2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 37.45平方メートル |
| | | 2階 | 34.02平方メートル |





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用