

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 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。	

11*

物 件 目 録

1 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番1
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分45分の6
共有者 B 持分45分の3

2 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番6
地 目 宅地
地 積 254.99平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番20
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル
共有者 A 持分15分の3

4 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番26
地 目 宅地
地 積 2.16平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町

地 番 15番27

地 目 宅地

地 積 1.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町

地 番 15番25

地 目 公衆用道路

地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分45分の6

共有者 B 持分45分の3

7 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町 16番地1

家屋 番号 16番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 148.86平方メートル



物 件 目 録

2階 141.46平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



物 件 明 細 書

令和 7年11月20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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

本件所有者及びCが占有している。C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 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番1
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル
共有者 A 持分45分の6
共有者 B 持分45分の3
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番6
地 目 宅地
地 積 254.99平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番20
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル
共有者 A 持分15分の3
- 4 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番26
地 目 宅地
地 積 2.16平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

5 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町

地 番 15番27

地 目 宅地

地 積 1.08平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町

地 番 15番25

地 目 公衆用道路

地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分45分の6

共有者 B 持分45分の3

7 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町 16番地1

家屋 番号 16番1

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 148.86平方メートル



物 件 目 録

2階 141.46平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1



令和7年(ケ)第111号
(物件1～7)
令和7年8月4日受理
令和7年9月12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 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番1
地 目 公衆用道路
地 積 79平方メートル

共有者 A 持分45分の6
共有者 B 持分45分の3

2 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16番6
地 目 宅地
地 積 254.99平方メートル

共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1

3 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番20
地 目 公衆用道路
地 積 70平方メートル

共有者 A 持分15分の3

4 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番26
地 目 宅地
地 積 2.16平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番27
地 目 宅地
地 積 1.08平方メートル

所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番25
地 目 公衆用道路
地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分45分の6
共有者 B 持分45分の3

7 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町 16番地1
家屋 番号 16番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 148.86平方メートル
2階 141.46平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1



3 ページ

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		■債務者A □	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者) ■B(占有者))	
占有権原		□賃借 □使用借 □転借 ■共有持分権	
占有開始時期		年 月 日	
最初の契約等	契約日	年 月 日	
	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 ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	□所有者 □その他()	
契約等当事者	借主	□占有者 □その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎 限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		□譲渡転貸可 □	
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

占有者及び占有権原 (物件7関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
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) ■B(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		平成28年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	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	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	■共有者A及び同B ☐ 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

- 1 玄関の門柱付近に共有者らの姓の表札があり、同付近に有限会社京義（以下「本件会社」という。）の表札及び看板が存在する。
- 2 本件物件2土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
上記道路は本件物件1、3～6土地である。
 - (2) 北西側で建築基準法上の非道路（市道）に接している。
上記道路から本件2土地に出入りするための扉が存在する。
 - (3) 南東側に駐車スペースがあり、カーポートと電動シャッターが設置されている。
カーポートの屋根の一部が破損しており、電動シャッターは壊れていて動かないとのことである。
 - (4) 北西側に下屋が存在する。自転車1台と中型のスクーターが1台駐輪されていた。
 - (5) 西側付近に電柱が設置されている。数年に一度電柱敷地料が支払われているとのことである。
- 3 本件物件1及び3ないし6土地
 - (1) 各土地は一体として上記2(1)の道路として使用されている。
各土地との境界は判然としない。
 - (2) 物件3土地の南西角付近に境界標が存在する。
物件6土地の南東角付近に境界標が存在する。
- 4 本件建物
 - (1) 不動産登記記録上の所在は16番地1であるが、現況の所在は16番6である。
 - (2) いわゆる2世帯住宅であり、南向きに玄関のある居住部分（以下「北側居住部分」という。）と東向きに玄関のある居住部分（以下「南側居住部分」という。）に分かれており、各居住部分それぞれに玄関が存在する。各居住部分間は建物内で行き来することはできない。
 - (3) 南側居住部分の玄関は電子錠付き扉であり、玄関付近にシーケレットスイッチ（PanaHome）が存在する。
 - (4) 南側居住部分には家具や衣服などの動産類が多数存在するほか、仏壇、位牌及び遺影が存在する。
 - (5) 各居住部分にはそれぞれトイレ、キッチン及び浴室が存在するほか、南側居住部分にはサウナルーム、カラオケルーム（防音施工）が存在する。

(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
■共有者A（占有者） 兼本件会社（占有者） 代表者	1 本件建物は、私と妻のB、実娘であるC夫婦が住んでおり、本件会社の荷物を置いています。 2 本件会社は、私が創業し代表者を務める会社ですが、現在は稼働しておらず廃業状態です。廃業届は提出していません。 3 本件建物は、南側居住部分を主に私たち夫婦が住居として使用しており、北側居住部分を主にC夫婦が住居として使用しています。 北側居住部分は、平成16年頃から本件会社の事務所として使用していましたが、平成18年頃から廃業状態となり、現在は荷物を置いているだけとなっています。平成28年頃から現在はC夫婦が住居として使用しています。 4 本件会社及びCは、共有者A（以下「A」という。）及び同B（以下「B」という。）との間で本件土地・建物の使用に関する契約はしておらず、賃料を受け取ったこともありません。 5 本件建物は、本件会社及びC以外、他の誰にも貸していません。
■共有者B（占有者）	1 本件建物は、私と夫のA、実娘であるC夫婦が住んでおり、他の誰にも貸していません。 2 本件会社及びCは、A及びBとの間で本件土地・建物の使用に関する契約はしておらず、賃料の支払を受けたこともありません。 3 北側居住部分と南側居住部分の水道代、ガス代及び電気代は別々に支払っています。 4 南側居住部分と北側居住部分は、建物内から行き来することはできません。 5 西側付近の電柱敷地料を数年に一度受け取っています。

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、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 玄関の門柱付近に本件会社の表札及び看板があり、本件建物内には事務机などが置かれているが、本件会社は長年廃業状態であり、本件建物内で事務所として使用していることが認められないこと、本件建物は全て居宅として使用されており、本件建物の一部について本件会社が独立排他的に占有したとは認められない。 3 本件建物は、北側居住部分と南側居住部分で居住部分が分かれているが、各占有者は親子であり互いの住居を常に行き来できる状態にあることから、A、B及びCが本件建物を共同して居宅として使用し占有していることが認められる。 4 Cが本件建物を使用することについて、A及びBの合意の有無については不明である。 CはA及びBの実娘であることから、Cの本件建物の占有権原は使用借権であると認定した。 5 よって、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3ページ及び4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8月7日	当庁	ライフライン調査
7年8月7日 15:30 - 16:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影、A及びBと面談 A及びBに照会書交付
7年8月26日 12:30 - 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bと面談、評価人同行
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

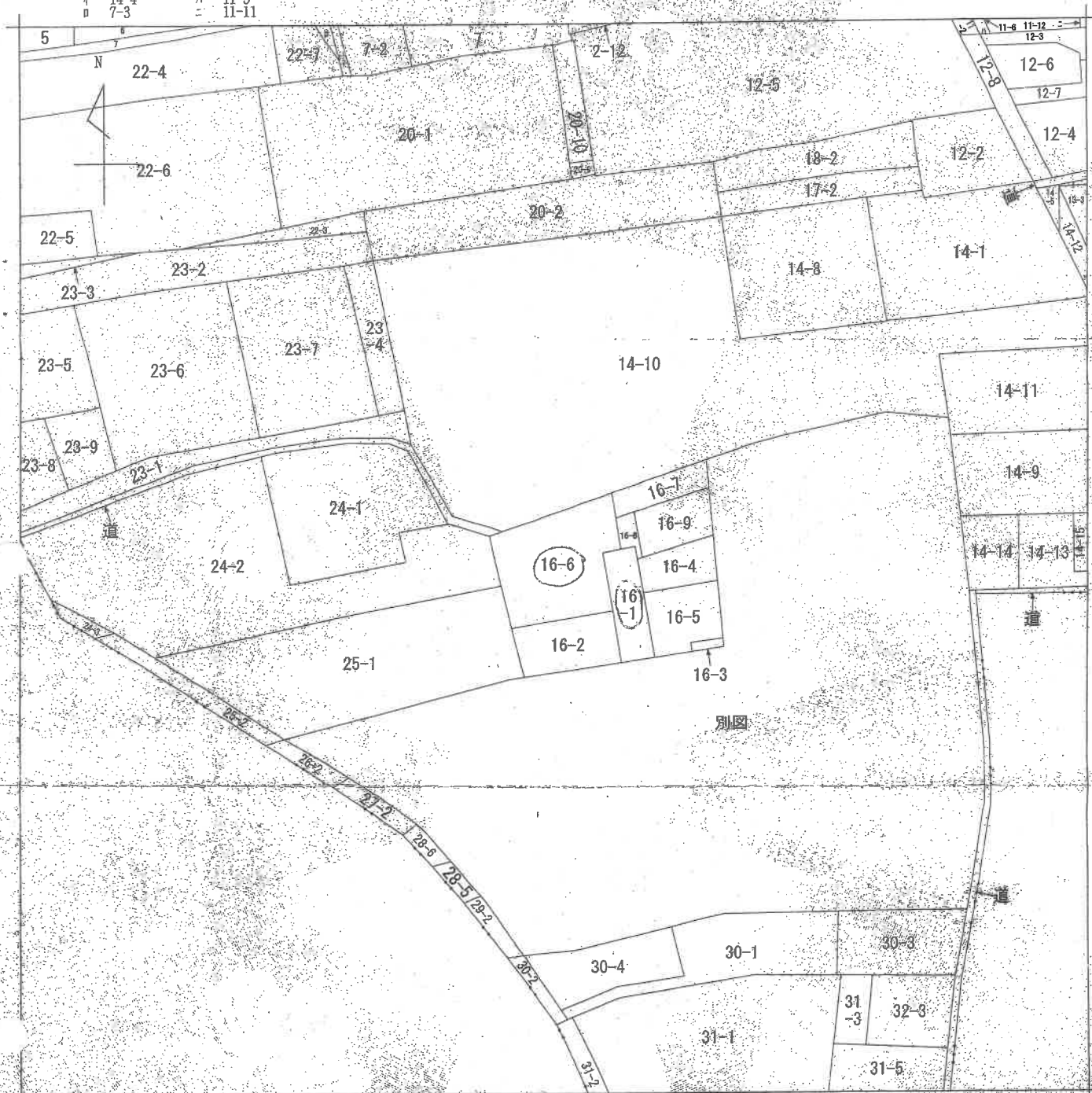
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 14-4
ロ 7-3
ハ 11-5
ニ 11-11

(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	京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町				地番	16番6			
出力縮尺	1/600	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	明治32年6月			備考 付年月日 (原図)		備考		記号		

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16日

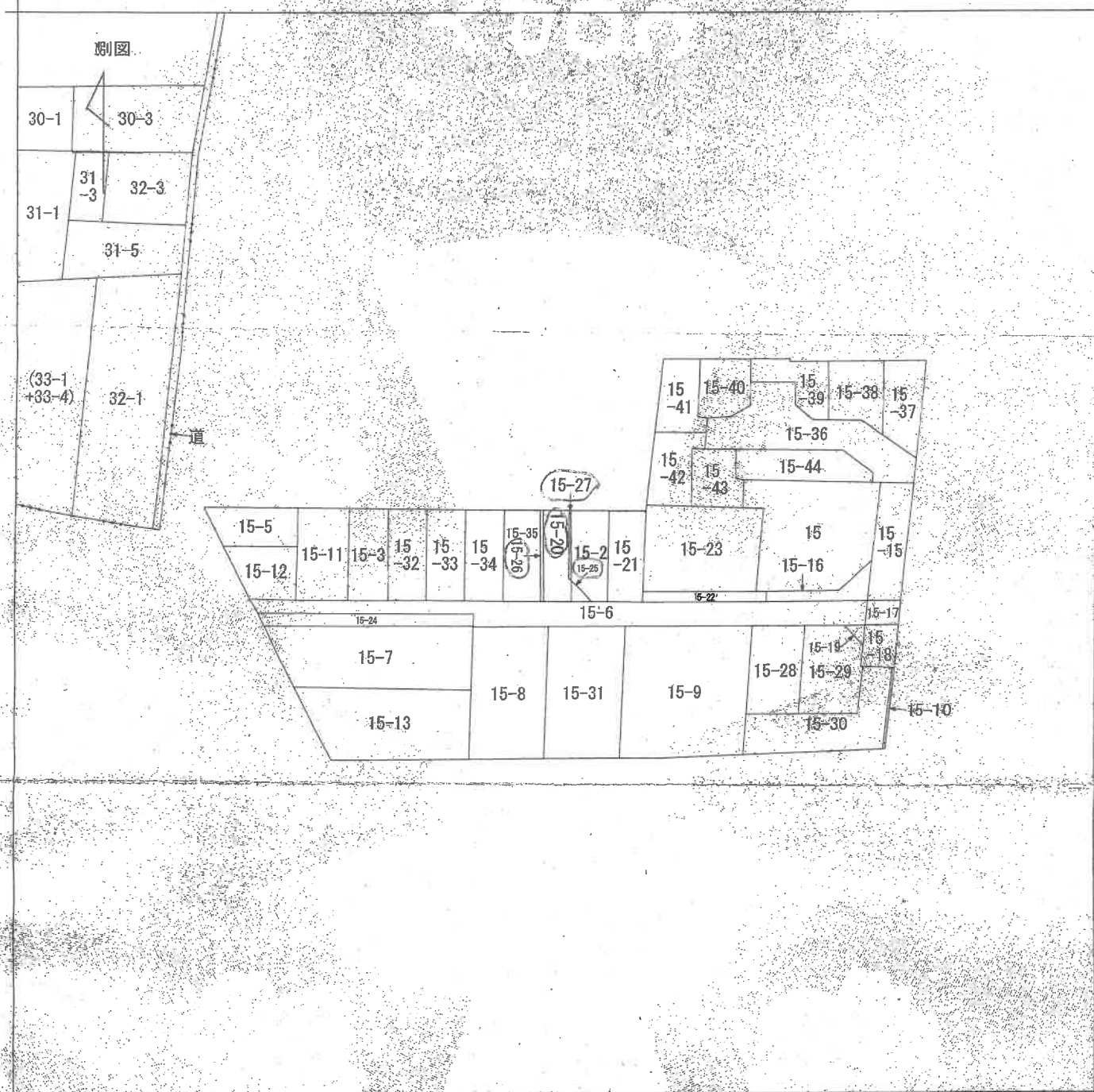
京都府方法務局嵯峨出張所

登記簿

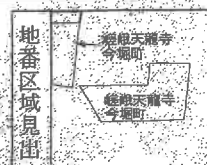
8 ページ

請求番号：23-2

(1/1)



(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 京都市右京区嵯峨天龍寺今福町				地 番 15番20		
出力尺	1/600	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	明治32年6月			備考年月日(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16日
京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

登記年月日：平成4年4月6日

令和7年6月16日

京都府地方建設局地籍課

登記官

1022441

16-4, -5, -6 16-7 地積測量図

地番 番

土地の所在 右京区嵯峨 天龍寺台 堀田

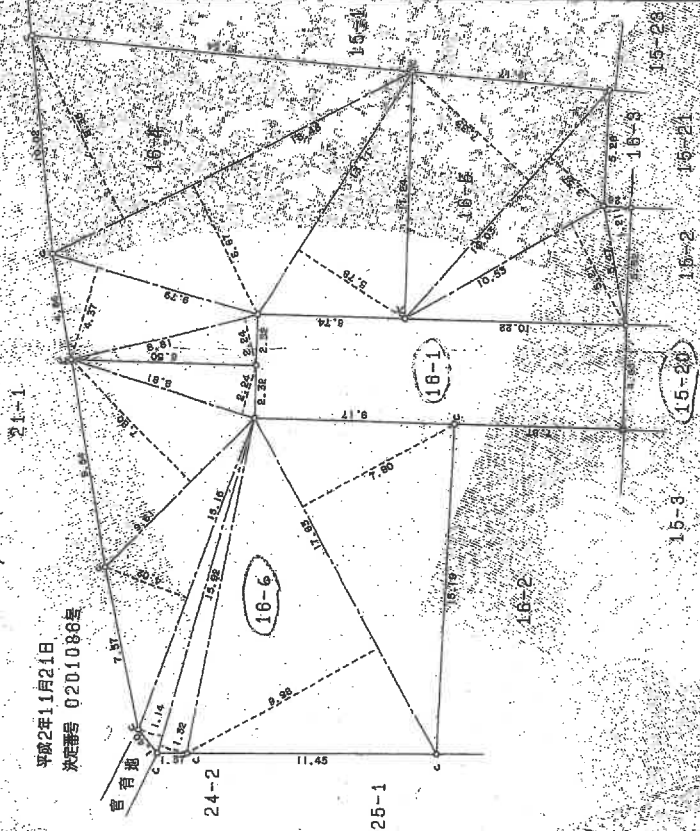
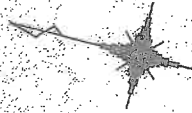
三斜求積表

地番 ② 16-6				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
	17.63	9.98	175.9474	
	17.63	7.90	139.2770	
	15.92	1.32	21.0144	
	15.92	1.14	18.1488	
	15.15	4.02	60.3030	
	9.61	7.80	74.9580	
	8.81	2.24	19.7344	
		倍面積	509.9530	
		面積	254.99150	
		地積	254.99	㎡
		坪数	77.134	

地番 ⑤ 16-5				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
	10.53	5.21	54.8613	
	5.47	1.21	6.6187	
	14.03	3.37	47.2811	
	14.03	7.33	102.8399	
		倍面積	211.6010	
		面積	105.80050	
		地積	105.80	㎡
		坪数	32.004	

地番 ④ 16-4				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
	13.41	5.78	75.7758	
	18.46	6.67	123.1282	
	18.46	9.35	172.6010	
	9.79	4.37	42.7823	
	8.81	2.24	19.7344	
		倍面積	434.0217	
		面積	217.01085	
		地積	217.01	㎡
		坪数	65.645	

地番 ① 16-1				
NO.	底辺	高さ	倍面積	
	657.5110065		527.60265	
		面積	79.70315	
		地積	79.70	㎡



平成2年11月21日
決定番号 02D1088号

官有地

0-0000000000
K-0000000000

作製者

伊藤人

縮尺

1/250

平成4年4月6日

A4判に縮小

平城四年四月六日

平成四年四月拾六日

登記年月日：平成4年4月16日

1022437

15-20 地積測量図

15-28-27

番

所在地 石京区嵯峨天龍寺台通

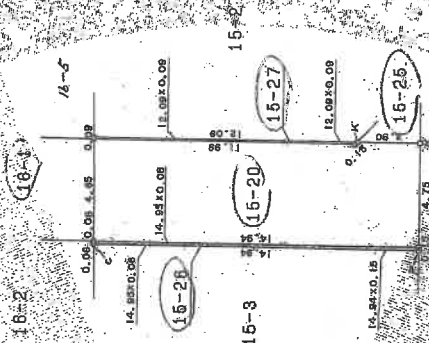
主地所有者

三 斜 求 積 表

地番②	15-26				
NO.	底辺	高さ	面積	倍面積	
	14.44	0.15	0.215	2.2410	
	14.95	0.06	0.06	0.8970	
	14.45	0.03	0.03	1.1950	
		倍面積		4.3340	
		面積		2.16700	
		坪数		0.655	

地番③	15-27	底	延	高	延	倍	面積
NO.			12.09		0.09		1.0881
			12.09		0.09		1.0881
					倍	面積	2.1762
					倍	面積	1.08810
					坪	地	1.08 ㎡
					敷	数	0.329

地番①	15-20		
公積	73.5430	縮計	3.25510
		原址	70.29390
		抵償	70.26 m



測量事務所
昭和60年9月28日
測量士 8000118号

縮尺 1/250

縮尺

1/250

申請人

4月16日

作製者

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16日 京都地方方法務局嵯峨出張所

登記簿

請求番号：23-4

登記年月日：平成4年3月23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6月16日 京都地方建設局建築出願課

登記番

13 マジ

請求番号：23-6

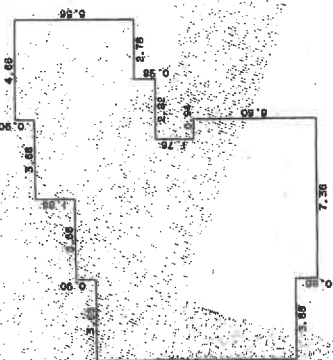
70374 各階平面図

建物図面

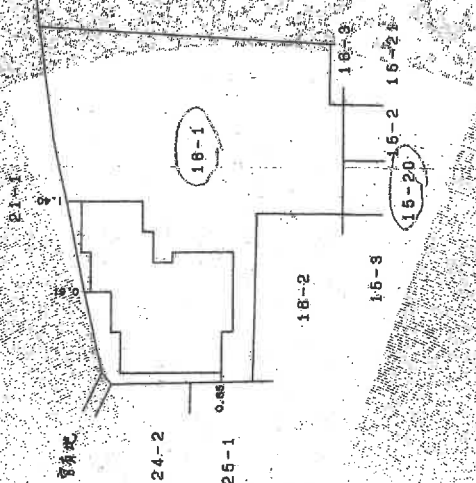
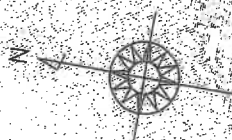
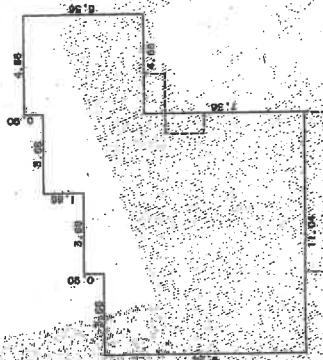
家屋番号 116-1

建物の所在 京都市右京区嵯峨天龍寺坊町16番地1

1 階



2 階



作製者

縮尺 1/250

申請人

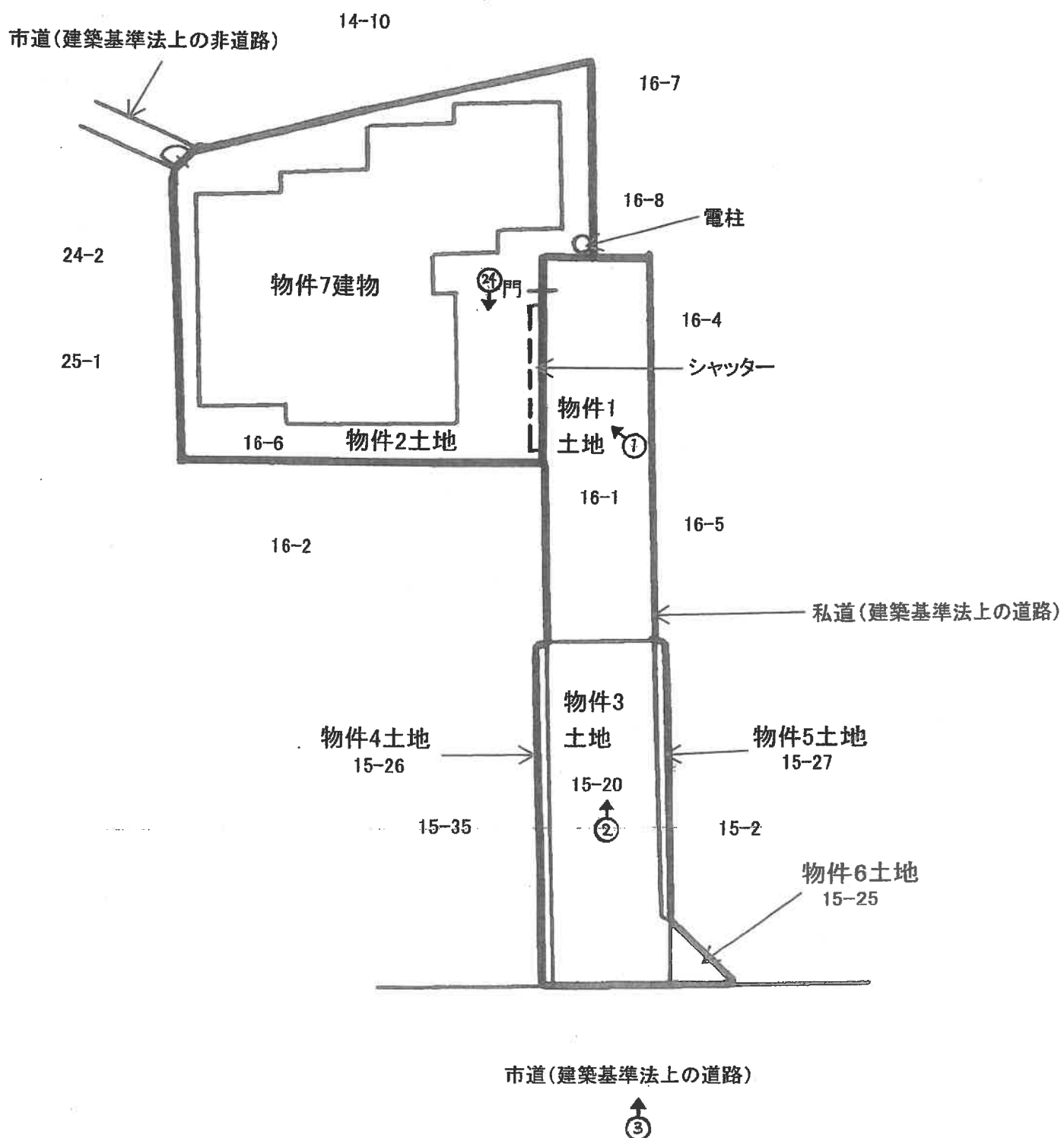
縮尺 1/500

A4判に縮小



土地建物位置関係図

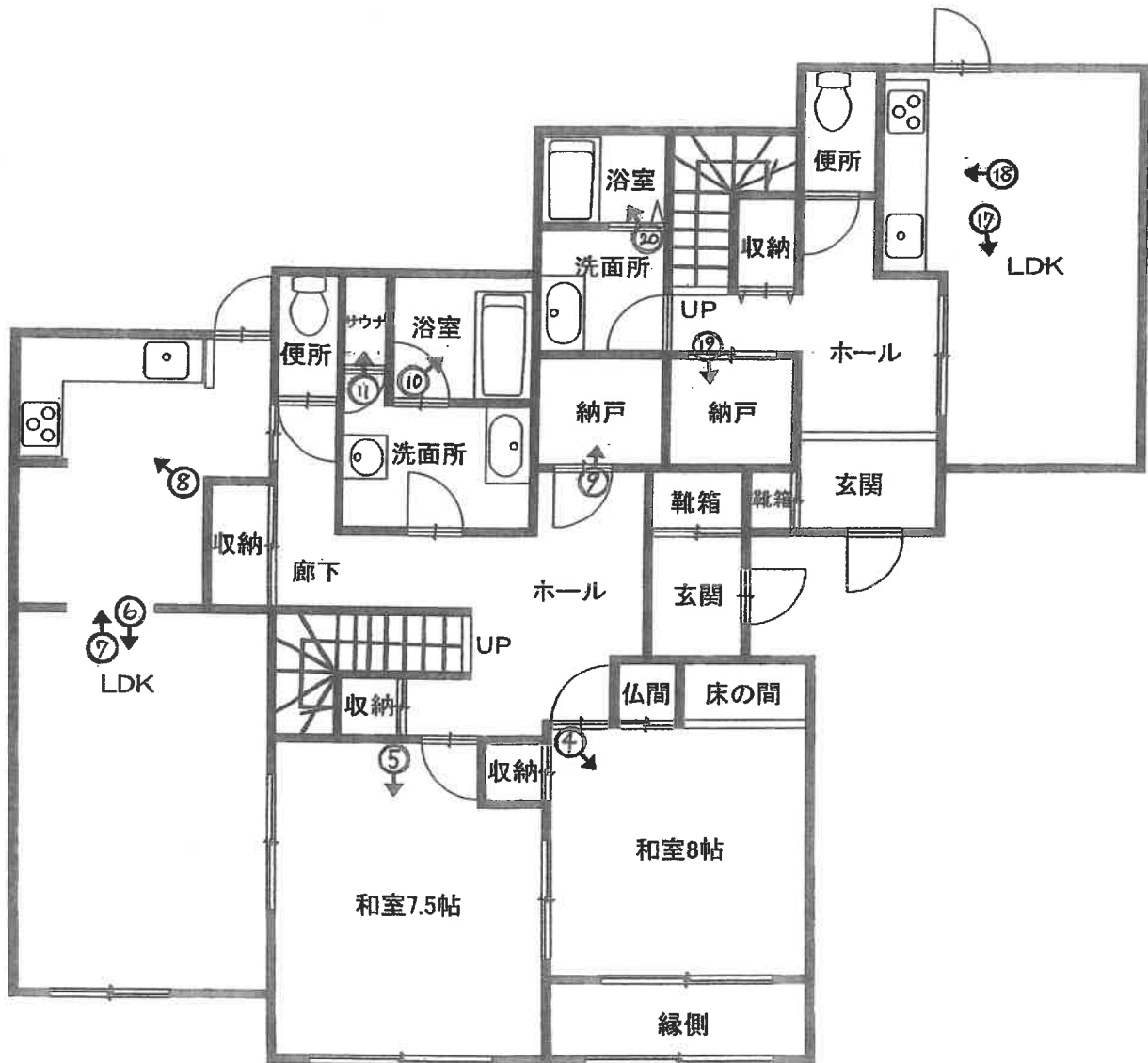
(写真撮影位置方向 )

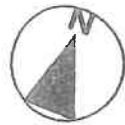




建物見取図
(写真撮影位置方向 $\odot$)

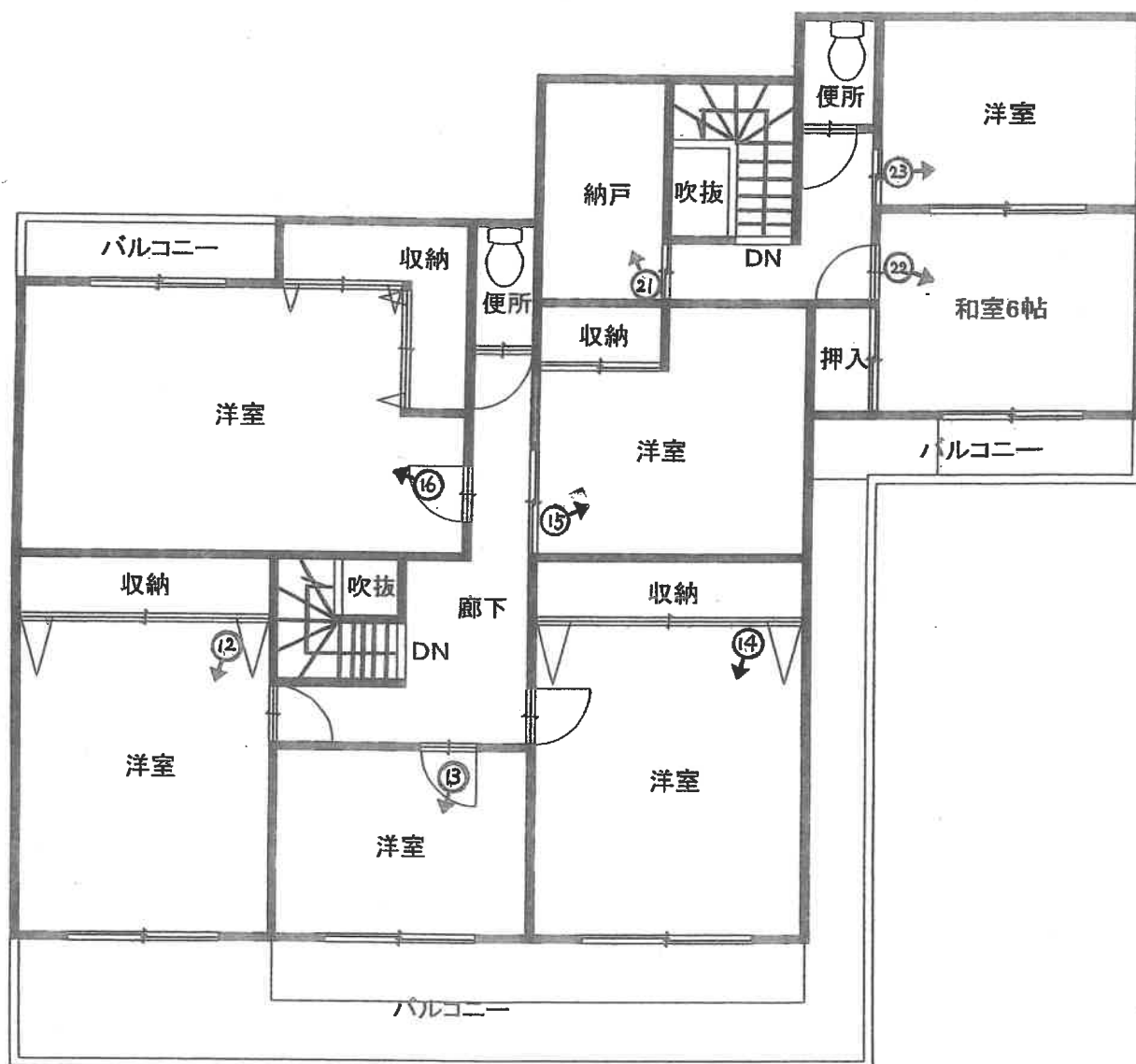
(1階)





建物見取図
(写真撮影位置方向)

(2階)



目的物件7



1

目的
物件1
(土地)

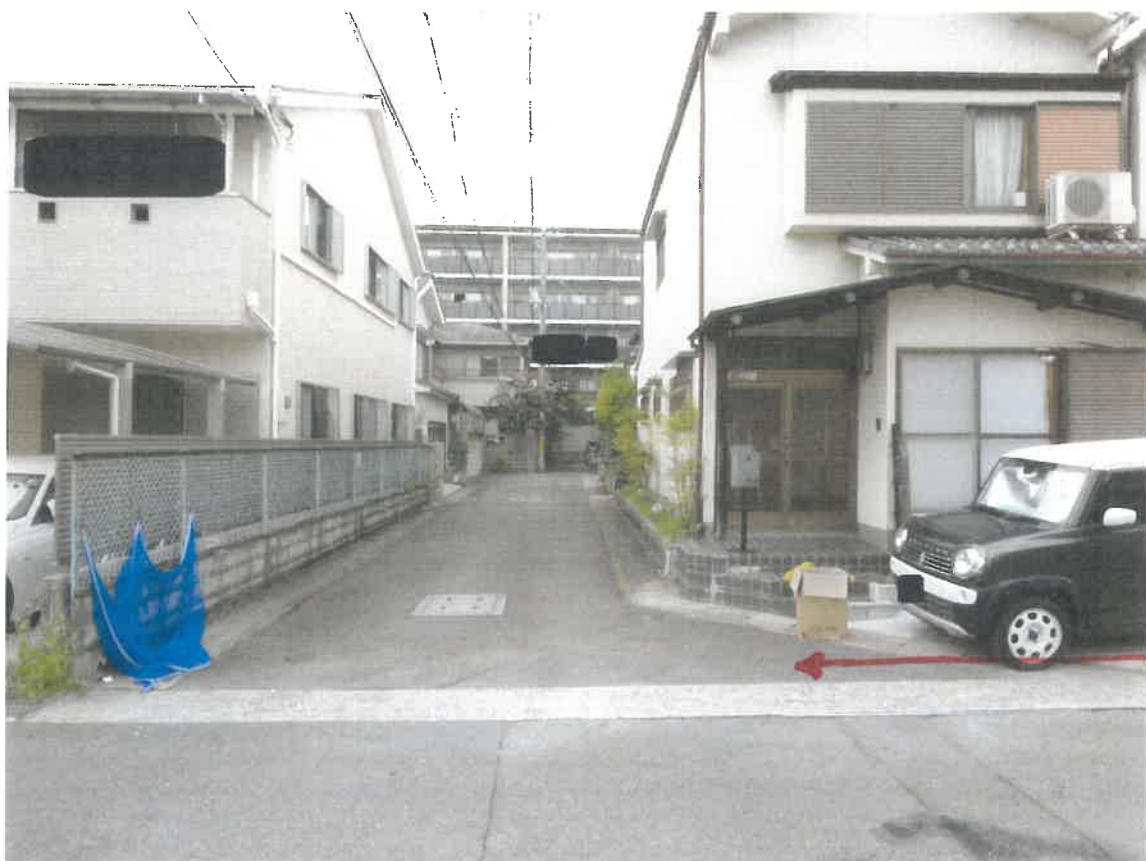


2

目的物件4
(土地)

目的物件3
(土地)

目的
物件5
(土地)



3

目的
物件6
(土地)



4



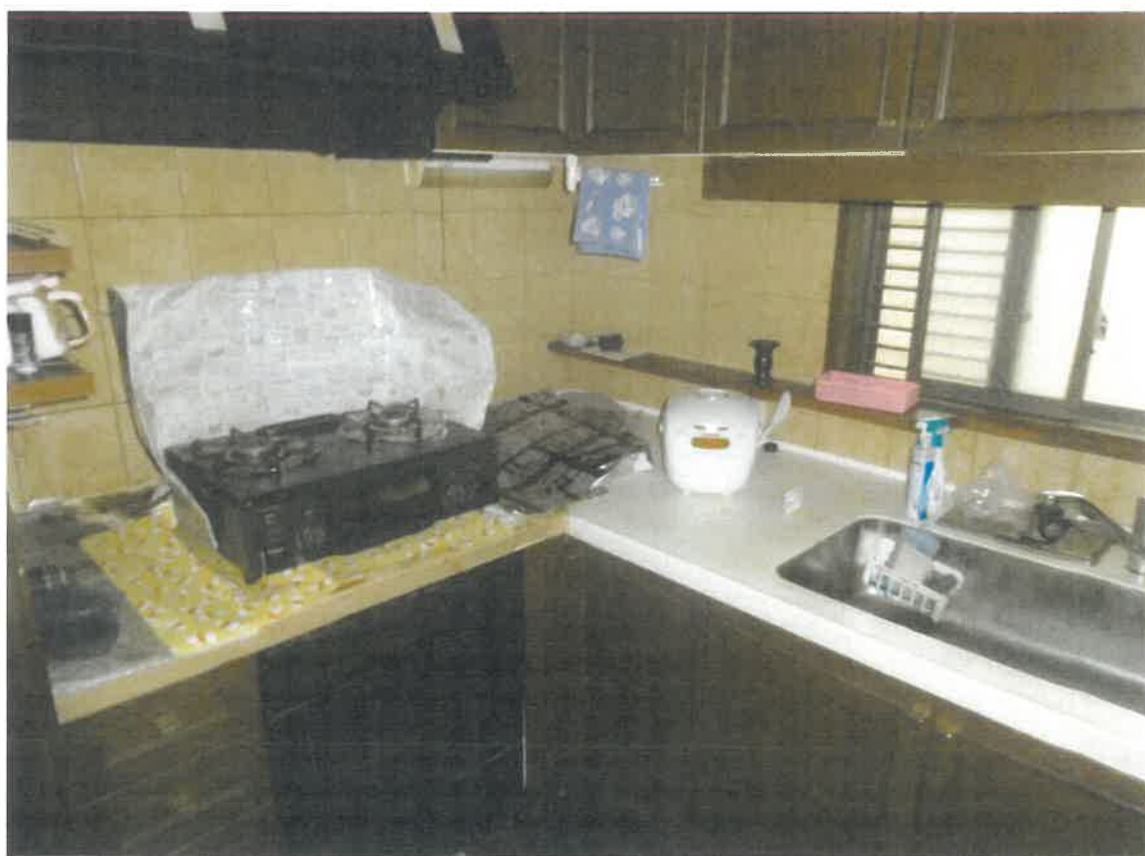
5



6



7



8



9



10



11



12



13



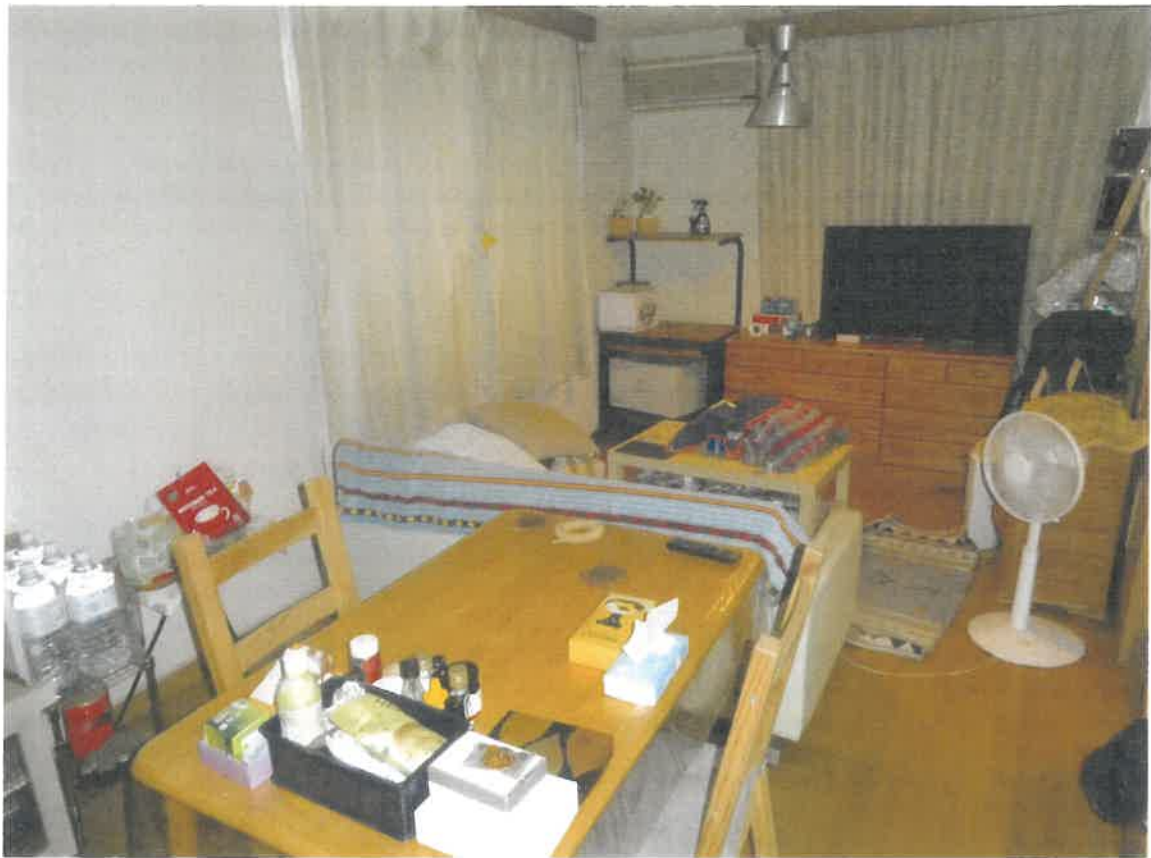
14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24

令和 7 年（ケ）第 111 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 9 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 倉 伸 介

第1 評価額

一括価格			
金		38,120,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	40,000	円
物件2（土地）	金	13,080,000	円
物件3（土地）	金	40,000	円
物件4（土地）	金	10,000	円
物件5（土地）	金	10,000	円
物件6（土地）	金	10,000	円
物件7（建物）	金	24,930,000	円

- 1 一括価格は、物件1～7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7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

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」	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	公衆用道路
6	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	

7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	
番号	特 記 事 項		
1	共有者A及びBの持分45分の9の評価である。		
3	共有者Aの持分15分の3の評価である。		
6	共有者A及びBの持分45分の9の評価である。		
7	登記上、建物の所在が「京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町16番地1」となっているが、16番1の土地は建物の建築後に分筆されており、現況の建物の所在は同町16番地6となっている。		

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 1～6)

位 置 ・ 交 通	京福電鉄嵐山本線「嵐電嵯峨」駅の南東方・道路距離約200m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅、共同住宅等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種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第1種高度地区 岸辺型建造物修景地区 近景デザイン保全区域 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	(物件1・3～6) 幅員約4.7m・延長約32mの私道敷 (物件2) 間口約9.2m・奥行約15.2mの不整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況 (物件2)	東 側幅員 約 4.7 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) 上記私道は本件物件1・3～6土地である。	
	北西 側幅員 約 1.3 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法上の非道路)	
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	・目的土地の南東側に設置されている電動シャッターは壊れていて動かないとのことである。 ・京都府マルチハザードマップ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、雨水出水(内水氾濫)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)において洪水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 7)

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4年3月19日 新築 経過年数： 約 33 年 経済的残存耐用年数： 約 5 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：吹付等 内 壁：クロス・塗壁等 天 井：クロス・板等 床：フローリング・畳等 設 備：電気・ガス・給排水設備 そ の 他：サウナルーム、カラオケルーム(防音施工)
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： 居宅 間 取 り： 二世帯住宅であり、南側の居住部分は7LDK、北側の居住部分は2LDKである。各居住部分間は、建物内で行き来できない構造となっている。
品 等	優る
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	・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。 ・建物全体に経年相応の劣化が認められる。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格等（物件1～6）

目的土地の建付地価格等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 オ	建付地価格等(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
1	191,000	0.02	79		9/45	60,000
2	191,000	1.01	254.99	0.95		46,730,000
3	191,000	0.02	70		3/15	50,000
4	191,000	0.02	2.16			10,000
5	191,000	0.02	1.08			0
6	191,000	0.02	4.20		9/45	0

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京-4

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/㎡)
 $212,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/110 \div 191,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/102 \times 100/98 \times 100/110 \times 100/100 \div 100/110$

イ 個別格差： (物件1・3～6) 私道減価 0.02
 (物件2) 方位・形状 1.01

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7）

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
7	290,000	290.32	0.09	7,580,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 38 年、経過年数 33 年、経済的残存耐用年数 5 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。なお、観察減価法の適用に当たっては、目的建物が規模の大きい二世帯住宅であるため需要者が限定されること等も考慮した。

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 0.50)
 $\div 0.09$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2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)
2	46,730,000	60%	法定地上権	28,040,000

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=カ
1	60,000			100%	70%	40,000
2	46,730,000	-28,040,000		100%	70%	13,080,000
3	50,000			100%	70%	40,000
4	10,000			100%	70%	10,000
5	0			100%	70%	10,000
6	0			100%	70%	10,000
7	7,580,000	+28,040,000	100%	100%	70%	24,930,000
一 括 価 格 (合計)						38,120,000

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。

カ 評価額： 物件5・6は10,000円未満と計算されるが、最低評価額を10,000円とした。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都右京-4)

所 在 : 京都市右京区嵯峨中通町6番4

価 格 : 212,000 円/㎡

位 置 : 京福電鉄嵐山本線「車折神社」駅の南西方、道路距離約280m

価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日

地 積 : 200 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水有

接 面 街 路 : 東方 4.8 m 市道

用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域

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・3～6(土地) 非課税

物件2(土地): 28,620,000 円

物件7(建物): 4,355,900 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 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 79 平方メートル
共有者 A 持分 45 分の 6
共有者 B 持分 45 分の 3
- 2 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 16 番 6
地 目 宅地
地 積 254.99 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 2
共有者 B 持分 3 分の 1
- 3 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15 番 20
地 目 公衆用道路
地 積 70 平方メートル
共有者 A 持分 15 分の 3
- 4 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15 番 26
地 目 宅地
地 積 2.16 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番27
地 目 宅地
地 積 1.08平方メートル

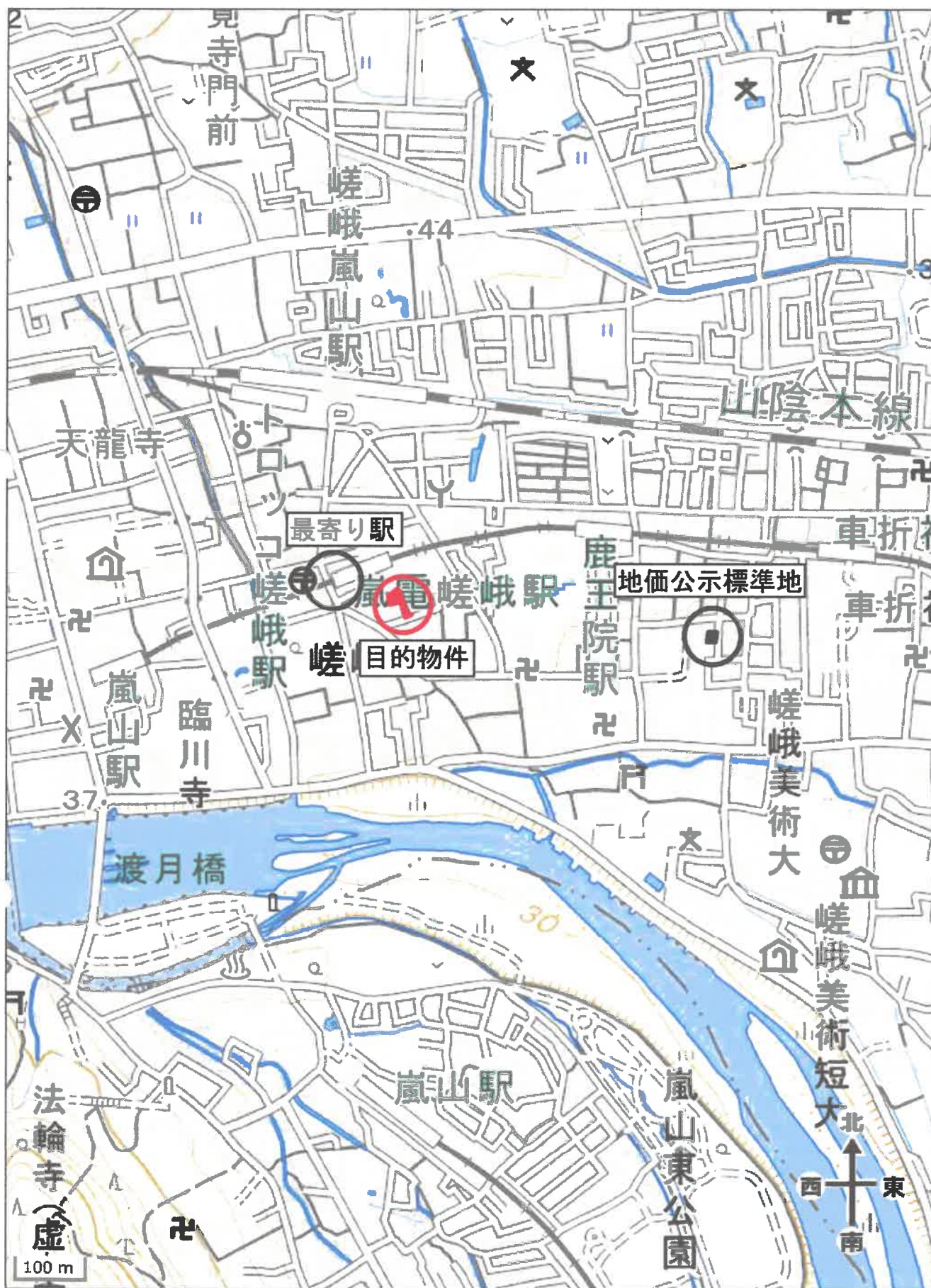
所有者 A

6 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町
地 番 15番25
地 目 公衆用道路
地 積 4.20平方メートル

共有者 A 持分45分の6
共有者 B 持分45分の3

7 所 在 京都市右京区嵯峨天龍寺今堀町 16番地1
家屋 番号 16番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 148.86平方メートル
2階 141.46平方メートル
共有者 A 持分3分の2
共有者 B 持分3分の1





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