

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 8 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

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 9 月 4 日から 令和 7 年 9 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 18 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 10 月 3 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 9 月 26 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 9 月 26 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 8 月 20 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）
1～3	5,260,000 4,208,000	一括	1,052,000	27,099	8,104
1	1,180,000				
2	780,000				
3	3,300,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46番19
 地 目 宅地
 地 積 33.93平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46番20
 地 目 宅地
 地 積 22.49平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町 46番地19、46番地17
 家屋 番号 46番19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.24平方メートル
 2階 34.35平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町46番地19、46番地20、46番地21



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30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2】

地上権

原 因	平成2年9月27日設定
目 的	高速鉄道事業施設敷地
範 囲	大阪湾最低干潮位の上30・00mから大阪湾最低干潮位の上60・00mの間
地上権者	京都市
存続期間	高速鉄道事業施設存続期間中
地 代	無償
特 約	建物その他工作物を築造する場合はあらかじめ設計工法等について京都市と協議を整えるものとし、高速鉄道事業施設に加わる荷重は地表面において1㎡当り8トン以下とする

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

【物件番号1、2】

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 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46番19
 地 目 宅地
 地 積 33.93平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46番20
 地 目 宅地
 地 積 22.49平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町 46番地19、46番地17
 家屋 番号 46番19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 37.24平方メートル
 2階 34.35平方メートル
 (現況)
 構 造 木造瓦葺2階建
 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町46番地19、46番地20、46番地21



令和7年（ケ）第15号
令和7年2月21日受理
令和7年6月20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 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46 番 19
 地 目 宅地
 地 積 33.93 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46 番 20
 地 目 宅地
 地 積 22.49 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町 46 番地 19、46 番地 17
 家屋 番号 46 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 37.24 平方メートル
 2 階 34.35 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 (物件) ☐ (物件)			
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり (物件 1、2) ☐ 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	☒ 「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 (☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☒ 構造：木造瓦葺 2 階建 ☐ 床面積：			
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	☒ 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	☒ 「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 本件土地の状況

- (1) 物件1の土地は、西側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
- (2) 上記道路の物件1の土地との接面部分に幅員4m未満の部分があるため、再建築の際にはセットバック（敷地後退）を要する。
- (3) 物件1、2の土地は、一体として本件建物の敷地に利用されている。
- (4) 物件1の土地の地積測量図の間口距離からみると、間口の範囲は、玄関横の駐車スペースの中ほどとなる。なお、当該駐車スペースには、東側隣地（46番21の土地）上建物所有者が駐車していた。
- (5) 物件2の土地には、高速鉄道事業施設敷地を目的とする地上権が設定されている。地上権者は京都市で、地代は無償である。建物等を築造する場合の高速鉄道事業施設に加わる荷重は地表面において1㎡当り8トン以下とする特約がある。
- (6) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 玄関に所有者の表札がある。
- (2) 本件建物は、物件1、2の土地以外に一部が東側隣地（46番21の土地）上に所在し、建物図面によると1階北東端の一部が東側隣地上に越境している。
- (3) 建ぺい率及び容積率を超過している。
- (4) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

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	1 私は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 東側隣地上建物の所有者は私の親類です。本件建物の越境部分に関して、東側隣地上建物所有者に対して土地使用料等の支払いはありません。 4 物件2の土地の地上権は地下鉄東西線のためのものであり、設定時に一時金を受け取りました。

執 行 官 の 意 見

- 1 本件物件の状況は、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、所有者が本件建物を居宅として使用していることが認められ、2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
6年3月3日 9:00-9:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年3月18日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年3月31日 11:00-11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
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 44-11 ハ 44-15 ホ 44-20 ト 44-26 リ 45-3 ル 35-12
ロ 44-14 ニ 44-18 ヘ 44-23 テ 44-28 ス 45-2 ヲ 35-12



(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。

地番区域見出し

上野御所ノ内町

A 安楽棧敷町

請求部	所在	京都市山科区上野御所ノ内町				地番	46番19		
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1月23日
京都地方務局

整理番号：H65341-1
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和60年4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1月23日 京都地方方法務局

登記官

6 プレ

310248

地積測量図

46-2
46-19

地番

土地の所在
京都市山科区上野御所ノ内町

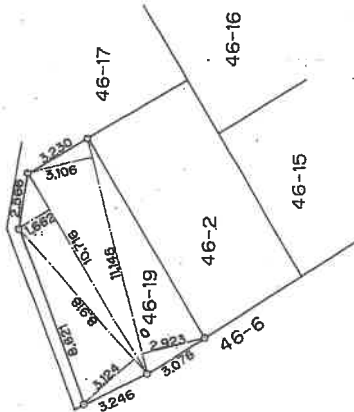
求積表

046~19

8.918 X 3.124 = 27.8598
10.716 X 1.662 = 17.8099
11.145 X 3.106 = 34.6163
11.145 X 2.923 = 32.5768
112.8628
X 1/2
56.4314 m² /

46~2

116.3740
- 56.4314
59.9426 m²



作製者

昭和60年4月20日

作製

申請人

縮尺

1/250

A4判に縮小

昭和六拾年 四月 終 参 日

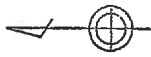
登記年月日：平成2年10月3日

310249

土地積測量図

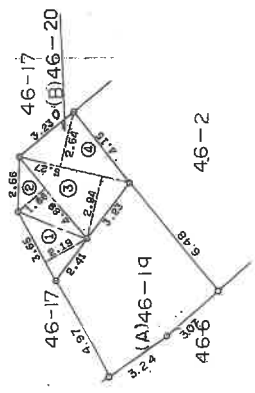
地番	46-20
土地の所在	京都市山科区上野御所ノ内町

平成 貳年 拾月 参日



三斜求積表

地番	NO	底辺	高さ	底面積	地積
〇(B)46-20	1	3.65 X	2.19 =	7.9936	
	2	4.89 X	1.66 =	8.1174	
	3	5.27 X	2.94 =	15.4938	
	4	5.27 X	2.54 =	13.3868	
		合計	44.9905		
(A)46-19	面積	22.49525	m ²		22.49 m ²
	公積	56.4314	m ²		
	総積	22.49525	m ²		33.93 m ²
		地積	33.93615	m ²	



製作者	申請人	縮尺	1/250
平成 2 年 9 月 5 日(作製)			

登記年月日：昭和60年9月24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1月23日 京都地方法務局

登記官

A4判に縮小

昭和六拾年 九月 零四日

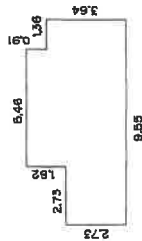
建築物各階平面図

家屋番号 46-19

建物の所在 京都市山科区上野御所ノ内町46番地19、46番地17

890109 各階平面図

1 階

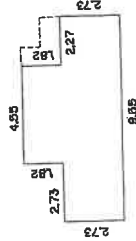


求積

$$\begin{aligned} 1. 3.6 \times 3.64 &= 4.9504 \\ 5. 4.6 \times 4.55 &= 24.8430 \\ 2. 7.3 \times 2.73 &= 7.4529 \\ \hline &37.2463 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 37.24\text{m}^2$$

2 階



求積

$$\begin{aligned} 4. 5.5 \times 1.82 &= 8.2810 \\ 9. 5.5 \times 2.73 &= 26.0715 \\ \hline &34.3525 \end{aligned}$$

$$\text{床面積 } 34.35\text{m}^2$$



作製者

申請人

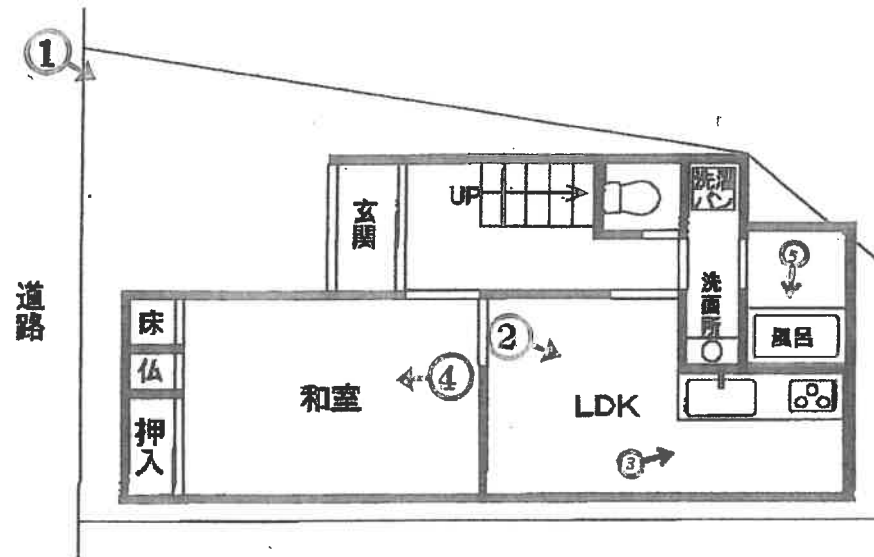
縮尺

1/250

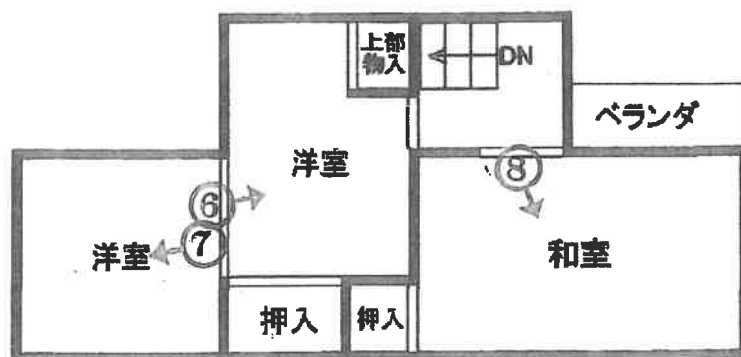
1/250

昭和60年9月24日

土地建物位置関係図・建物見取図



1階



2階



写真撮影位置方向

1



2





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 （ ケ ） 第 15 号

令和 7 年 3 月 31 日 現地調査
令和 7 年 4 月 8 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		5,260,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,180,000	円
物件2（土地）	金	780,000	円
物件3（建物）	金	3,300,000	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 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」	京都市山科区上野御所ノ内町46 番地19, 46番地20、46番地21 木造瓦葺2階建
番号	特 記 事 項		
	・ 物件2(土地)には、目的を高速鉄道事業施設用地とする地上権が設定されている。地上権者は京都市である。 ・ 物件3(建物)の登記上の所在は、分筆前の土地の地番によるものである。 ・ 物件3(建物)の現況の所在のうち、地番46番地21の所有者は、物件3(建物)所有者以外の第三者であり、建物の北東端が他人地に越境していることとなる。		

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・2)

位 置 ・ 交 通	東海道本線「山科」駅の北西方・道路距離約 220 m (地下道経由) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅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種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10 m 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 敷地面積の最低限度100㎡ 都市施設:京都市高速鉄道東西線(完成)
画 地 条 件	間口 約6.3 m、奥行約 9 mの 概台形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 3.7 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) 京都市の指定道路図(参考図)によると、接面道路は建築基準法42条1項5号道路(位置指定道路)とされているが、現況は幅員4m未満の部分が存する。 目的物件の接面する部分の道路幅員は4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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	・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)において浸水想定区域の記載がある。 ・地積測量図の間口距離からみると、目的物件の間口の範囲は、玄関横の駐車スペースの中ほどとなる。なお当該駐車スペースには東側隣家が駐車していた。 ・物件2(土地)に、目的を高速鉄道事業施設敷地とする地上権が設定されている。地上権者は京都市、地代は無償である。高速鉄道事業施設に加わる荷重は地表面において1㎡当り8トン以下とする。地下鉄東西線のためのものである。所有者の談によると、地上権設定時に一時金を受領したとのことであった。	

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60年8月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 40 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 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 ： 板、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	・ 建築確認は受けているが、完了検査はない。 ・ 物件3(建物)は建蔽率及び容積率を超過している。 ・ 物件3(建物)は、物件1・2と東側隣地(46番21)上に存し、建物図面によれば1階北東端の一部が東側隣地に越境している。 ・ 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。

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	165,000	0.99	33.93	0.95	5,270,000
2	165,000	0.99	22.49	0.95	3,490,000
計			56.42		8,760,000

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 -9

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/㎡)
 $182,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/108 = 165,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/97 \times 100/110 \times 100/100 = 100/108$

イ 個別格差： 方位・地上権等 (0.99)

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
2	180,000	71.59	0.05	640,000
計				640,000

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法と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	5,270,000	60%	法定地上権	3,160,000
2	3,490,000	60%	法定地上権	2,090,000
件外 土地	物件3(建物)の越境部分	0	使用借権	0
計	8,760,000			5,250,000

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。

使用借権について、建物越境部分は軽微であり、その範囲も判然としないため、上記の通り評価した。

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	5,270,000	-3,160,000		80%	70%	1,180,000
2	3,490,000	-2,090,000		80%	70%	780,000
3	640,000	+5,250,000 +0	100%	80%	70%	3,300,000
一 括 価 格 (合計)						5,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建物の越境等を考慮した。

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-9)
所 在 : 京都市山科区御陵平林町1番31
価 格 : 182,000 円/㎡
位 置 : JR東海道本線「山科」駅の北西方、道路距離約 530 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 118 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 4.6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建蔽率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ環境の良い住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)
物件1(土地) : 2,764,600 円
物件2(土地) : 1,832,400 円
物件3(建物) : 1,169,600 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 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46 番 19
 地 目 宅地
 地 積 33.93 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町
 地 番 46 番 20
 地 目 宅地
 地 積 22.49 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区上野御所ノ内町 46 番地 19、46 番地 17
 家屋 番号 46 番 19
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 37.24 平方メートル
 2 階 34.35 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（白黒地図）を加工して利用

地理院地図

GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用