

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 7 年 1 2 月 2 4 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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 1 5 日 午後 5 時 0 0 分まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 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 2 月 5 日 午後 1 時 0 0 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 1 月 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 1 月 3 0 日 午前 1 1 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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	16,390,000 13,112,000	一括	3,278,000	105,787	28,163
1	2,960,000				
2	4,640,000				
3	8,790,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番56
地 目 宅地
地 積 75.10平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番59
地 目 宅地
地 積 42.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町 18番地56
家屋 番号 18番56
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 39.69平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 7年10月 3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】

本件所有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

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 京都市山科区勸修寺東栗栖野町

地 番 18番56

地 目 宅地

地 積 75.10平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

2 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町

地 番 18番59

地 目 宅地

地 積 42.76平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

3 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町 18番地56

家屋 番号 18番56

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 40.50平方メートル

2階 39.69平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1



令和 7 年(ケ)第 89 号
(物件 1、2、3)
令和 7 年 7 月 15 日受理
令和 7 年 9 月 11 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番56
地 目 宅地
地 積 7.5.10平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番59
地 目 宅地
地 積 42.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町 18番地56
家屋 番号 18番56
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 39.69平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10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	
現 況 地 目	■宅地（物件 1 ） □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（空き家） 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 { 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

(土地用)

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2				
現況地目	☒ 宅地 (物件2) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]				
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)				
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 物件1土地は北側、北東側及び東側で建築基準法上の道路に接している。
- 2 物件2土地は北側の一部、東側及び南側で建築基準法上の道路に接している。
- 3 物件1土地の南側の一部と物件2土地の北側の一部が接している。
- 4 物件1土地の南東角側付近（物件2土地の北西側付近）に「京都市」と表示された金属プレートが設置されている。
- 5 物件2土地の北西角付近（物件1土地の南東側付近）にコンクリート杭が設置されている。
- 6 物件1土地の南西角付近に金属プレートが設置されている。
- 7 物件1土地の南側角付近にコンクリート杭が設置されている。
- 8 物件2土地の北東角付近に「京都市」と表示された金属プレートが設置されている。
- 9 物件1土地南側及び物件2土地西側にコンクリートブロック塀が設置されており、物件1土地西側に仕切り塀が設置されている。
- 10 物件1土地及び物件2土地に設置されている上記各境界標の位置から考えると、物件1土地南側のコンクリートブロック塀は物件1土地上に設置されており、物件2土地西側のコンクリートブロック塀は物件2土地上に設置されており、物件1土地西側の仕切り塀は西側隣地（18番55）上に設置されている可能性があるが、詳細は不明である。
- 11 物件2土地の西側のコンクリートブロック塀に接着して、さらに西側にコンクリートブロック塀が設置されており、そのコンクリートブロック塀の東面にC（第三者の苗字）と表示されたプレートが設置されている。
- 12 物件3建物の北側外壁にひび割れが見られる。
- 13 物件3建物の階段の壁に破損箇所（孔）を修繕した跡が見られる。
- 14 物件3建物2階北側洋室の天井を開口部とする天井収納庫が存在する。
- 15 物件3建物内にはほとんど家財が存在せず、空き家の状態であり、設備等がすべて正常に使用できるか不明である。
- 16 物件3建物内にA宛の郵便物が多数存在した。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B照会回答要旨	1 本件建物を誰にも貸していません。 2 本件各物件について、共有者間で債権債務はありません。

(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 ライフライン調査の結果、令和7年3月に、物件3建物のライフラインは閉栓されていた。
- 3 A宛に照会書を郵送したが、郵便物はあて所に尋ね当たらず、返送された。
- 4 Bは本件各物件についての詳細な事情は分からないとのことであった。
- 5 物件2土地西側のコンクリートブロック塀にCというプレートが設置されていることから、物件2土地は駐車場などとして、第三者が使用している可能性もあるが、物件2土地に数回臨場（うち、1回は午後8時30分頃である。）しても、第三者が物件2土地を使用している状況は見られないことから、物件2土地の共有者であるA及びBが物件2土地を占有していると考えられる。
- 6 物件3建物をA及びBが居宅（空き家）として使用し、占有していることが認められる。
- 7 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページ及び3ページのとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 7月18日 15:00-15:5	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 7月22日 : - :	当庁	A及びB宛照会書送付 ライフライン調査
7年 8月13日 13:5-13:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
7年 9月 3日 20:30-20:35	物件所在地	占有調査、写真撮影
年 月 日 : - :		

(特記事項)

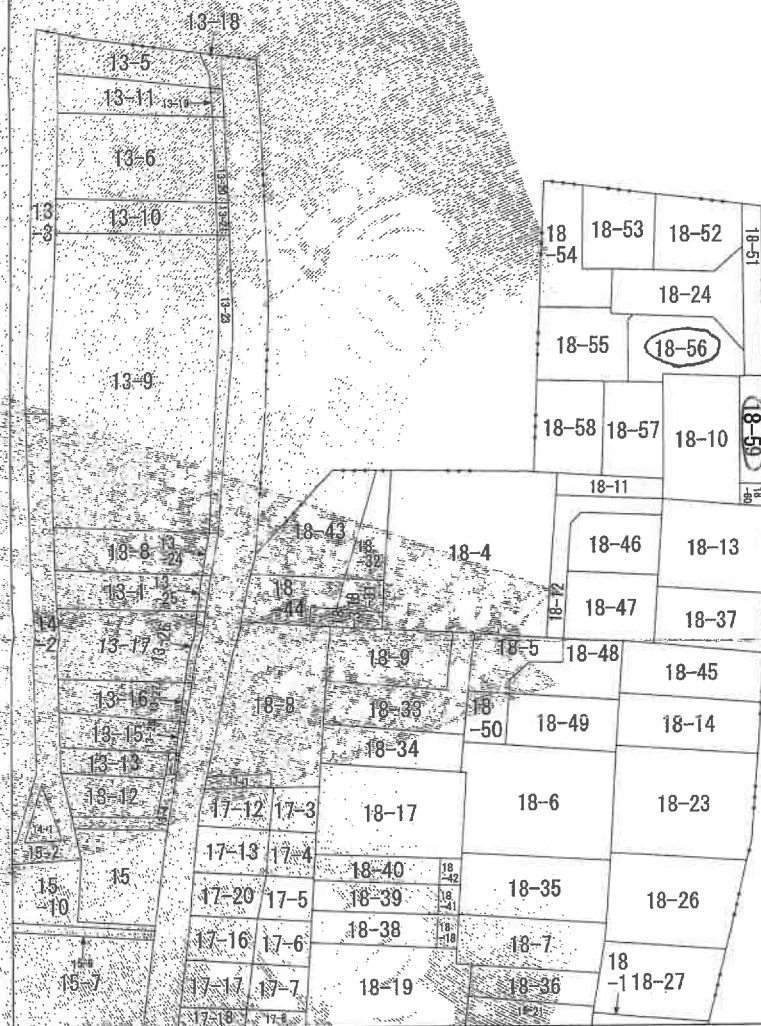
☐ 令和 年 月 日

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。

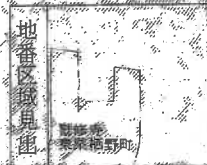
☒ 令和 7年 8月13日

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。

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(注) 地中に準ずる図面は、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	京都市山科区勤修寺東栗栖野町				地番	18番56			
出力 縮尺	縮尺不明	精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地区に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図		
作成 年月日				備付 年月日 (原図)			備付 年月日			

これは地図に準ずる図面に記載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5月27日

福岡法務局

地図整理番号：M72435

登記官

登記年月日：平成26年11月20日

これは図面に記載されている内容と証明書の裏面とが一致することを確認し、
(京都府地方振興局管理)
令和7年5月27日 福岡支務局

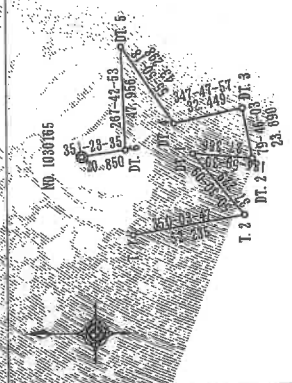
土地積測量図

地番 18-52~18-60

土地の所在 京都市山科区勤修寺東栗栖野町



基準点網図 S=1:2500



※距離については球面距離である。

基準点座標一覧表					種別
点名	X座標	Y座標	標高	ジョイデ高	
NQ.1030165	-114049.393	-17385.969	35.763	37.390	既設3級基準点
T.1	-114073.297	-17422.571	37.377	37.390	既設補助基準点
T.2	-114124.743	-17413.558	38.051	37.391	既設補助基準点
DT.1	-114101.066	-17384.833	34.492	37.391	補助基準点
DT.2	-114128.328	-17387.214	34.016	37.391	補助基準点
DT.3	-114124.118	-17363.903	33.529	37.392	補助基準点
DT.4	-114032.455	-17370.740	33.675	37.391	補助基準点
DT.5	-114058.096	-17334.536	33.885	37.391	補助基準点
DT.6	-114040.066	-17382.849	35.908	37.390	補助基準点

平均縮尺係数 0.999999
測量年月日 平成25年11月18日

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標高
T.1	-114087.279	-17370.543	37.390
T.2	-114101.298	-17368.486	37.390
T.3	-114110.681	-17365.911	37.390

作成者

測量年月日

申請人

縮尺 250

(写真撮影位置方向)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(京都地方法務局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局

図面住所所在地測量図

18-52~18-60

地番

土地の所在 京都市山科区御修寺東栗西野町

52

地番	①18-52	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
650	-114090.059	-17383.724	-0.224	9.739	-1.111224	9.739	-1.111224	9.739	9.739
651	-114090.045	-17383.462	0.224	-9.739	1.111224	-9.739	1.111224	-9.739	-9.739
652	-114088.526	-17373.985	0.831	-0.831	-0.660722	0.831	-0.660722	0.831	0.831
653	-114088.280	-17373.631	0.587	-0.587	-0.660722	0.587	-0.660722	0.587	0.587
654	-114092.907	-17373.398	-2.459	2.459	2.805560	-2.459	2.805560	-2.459	-2.459
655	-114097.197	-17376.090	-5.840	5.840	1122.163	-5.840	1122.163	-5.840	-5.840
656	-114097.353	-17383.236	-7.634	7.634	871.571	-7.634	871.571	-7.634	-7.634
合計					144.18225		144.18225		
合計面積					70.389㎡		70.389㎡		

地番	②18-53	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
655	-114098.001	-17388.687	-8.359	8.359	-93.745	8.359	-93.745	8.359	8.359
656	-114098.187	-17391.597	-3.523	3.523	-40.1667	3.523	-40.1667	3.523	3.523
657	-114098.591	-17392.210	1.075	-1.075	-12.2645	1.075	-12.2645	1.075	1.075
658	-114098.617	-17390.522	8.700	-8.700	-93.750	8.700	-93.750	8.700	8.700
659	-114098.950	-17383.510	7.060	-7.060	-80.5467	7.060	-80.5467	7.060	7.060
660	-114090.045	-17383.462	-0.214	0.214	-24.415	0.214	-24.415	0.214	0.214
661	-114090.059	-17383.724	0.224	-0.224	24.415	-0.224	24.415	-0.224	-0.224
662	-114097.653	-17383.238	-4.863	4.863	-56.266	-4.863	56.266	-4.863	-4.863
合計					154.6818		154.6818		
合計面積					77.33㎡		77.33㎡		

地番	③18-54	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
664	-114103.477	-17395.791	-7.394	7.394	-90.732	7.394	-90.732	7.394	7.394
665	-114095.510	-17395.253	-0.580	0.580	-66.175	0.580	-66.175	0.580	0.580
666	-114094.201	-17396.371	-0.337	0.337	-38.249	0.337	-38.249	0.337	0.337
667	-114090.233	-17398.590	-0.353	0.353	-40.237	0.353	-40.237	0.353	0.353
668	-114098.570	-17396.724	0.821	-0.821	-93.066	0.821	-93.066	0.821	0.821
669	-114098.535	-17395.769	4.314	-4.314	-51.4995	4.314	-51.4995	4.314	4.314
670	-114098.351	-17392.219	4.192	-4.192	-47.597	4.192	-47.597	4.192	4.192
671	-114098.187	-17391.597	3.523	-3.523	-40.1667	3.523	-40.1667	3.523	3.523
672	-114098.001	-17388.687	3.248	-3.248	-36.949	3.248	-36.949	3.248	3.248
673	-114103.009	-17388.359	-7.104	7.104	-80.587	-7.104	80.587	-7.104	-7.104
合計					581.54008		581.54008		
合計面積					31.54㎡		31.54㎡		

地番	④18-55	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
665	-114111.053	-17395.288	1.540	-1.540	-173.957	1.540	-173.957	1.540	1.540
666	-114103.477	-17395.791	6.929	-6.929	-79.0622	6.929	-79.0622	6.929	6.929
667	-114103.002	-17398.353	3.497	-3.497	-40.1667	3.497	-40.1667	3.497	3.497
668	-114103.989	-17398.284	3.056	-3.056	-34.501	3.056	-34.501	3.056	3.056
669	-114103.788	-17395.302	2.0525	-2.0525	-23.8112	2.0525	-23.8112	2.0525	2.0525
670	-114104.327	-17395.769	-0.074	0.074	8.604	-0.074	8.604	-0.074	-0.074
671	-114110.421	-17385.479	2.482	-2.482	-28.9222	2.482	-28.9222	2.482	2.482
672	-114110.604	-17388.351	9.303	-9.303	-103.071	9.303	-103.071	9.303	9.303
合計					350.2346		350.2346		
合計面積					19.3716㎡		19.3716㎡		

地番	⑤18-56	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
668	-114104.327	-17385.769	0.076	-0.076	-8.604	0.076	-8.604	0.076	0.076
669	-114103.798	-17385.303	10.640	-10.640	-1214.064	10.640	-1214.064	10.640	10.640
670	-114103.149	-17375.129	13.547	-13.547	-1545.755	13.547	-1545.755	13.547	13.547
671	-114105.952	-17371.756	3.728	-3.728	-42.2815	3.728	-42.2815	3.728	3.728
672	-114108.527	-17371.401	-0.373	0.373	44.235	-0.373	44.235	-0.373	-0.373
673	-114108.555	-17372.129	-10.564	10.564	1205.35	-10.564	1205.35	-10.564	-10.564
674	-114108.910	-17381.965	-9.734	9.734	1100.736	-9.734	1100.736	-9.734	-9.734
675	-114110.196	-17381.863	-3.414	3.414	389.22	-3.414	389.22	-3.414	-3.414
676	-114110.421	-17385.379	-3.906	3.906	445.735	-3.906	445.735	-3.906	-3.906
合計					1175.1023		1175.1023		
合計面積					65.00㎡		65.00㎡		

地番	⑥18-57	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$	$Y_{n+1} \cdot X_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	$Y_{n+1} \cdot X_n$
NO									
666	-114100.504	-17382.251	7.921	-7.921	-902.008	7.921	-902.008	7.921	7.921
667	-114110.421	-17385.379	6.338	-6.338	-713.937	6.338	-713.937	6.338	6.338
668	-114110.136	-17381.863	4.458	-4.458	-513.267	4.458	-513.267	4.458	4.458
669	-114122.601	-17380.697	5.437	-5.437	-620.484	5.437	-620.484	5.437	5.437
670	-114122.617	-17387.300	1.370	-1.370	-156.756	1.370	-156.756	1.370	1.370
合計					2733.533		2733.533		
合計面積					15.18㎡		15.18㎡		

作成者

26年1月(日付)

1/

測量人

図尺

登記年月日：平成26年11月20日

これは図面に記載されている内容の証明として提出する。
(京都地方法務局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局

図面所在地
土地積測量図

18-52-18-60

地番

土地の所在
京都市山科区勧修寺東栗栖野町

3/3

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	(Y _{n+1} -Y _n) ²	(X _{n+1} -X _n) ²
504	18-52-18-60-1	-114122.622	517383.049	-5.817	683350.26435		
507	18-52-18-60-2	-114122.538	-17393.177	-5.664	545030.00281		
509	18-52-18-60-3	-114122.460	-17394.713	-1.711	195535.52306		
492	18-52-18-60-4	-114117.998	-17394.828	-6.575	65437.44770		
665	18-52-18-60-5	-114117.953	-17395.288	6.577	-750000.82058		
554	18-52-18-60-6	-114110.604	-17388.251	7.988	-911515.50175		
554	18-52-18-60-7	-114122.617	-17387.300	-0.798	91084.84436		
		合計			155833005		
		合計面積			84.34303		
		合計地積			84.34303		

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	(Y _{n+1} -Y _n) ²	(X _{n+1} -X _n) ²
402	18-52-18-60-8	-114122.661	-17370.583	-1.522	178694.69004		
431	18-52-18-60-9	-114108.555	-17372.129	-0.818	93840.79199		
633	18-52-18-60-10	-114108.527	-17371.401	2.989	-341070.38120		
654	18-52-18-60-11	-114108.456	-17369.140	2.390	-272719.20384		
366	18-52-18-60-12	-114109.384	-17369.011	1.529	-174473.24113		
35	18-52-18-60-13	-114122.819	-17367.611	-1.596	182140.01112		
554	18-52-18-60-14	-114122.766	-17370.607	-2.972	339172.86055		
		合計			85.52352		
		合計面積			42.76126		
		合計地積			42.76126		

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	(Y _{n+1} -Y _n) ²	(X _{n+1} -X _n) ²
35	18-52-18-60-15	-114122.819	-17367.611	2.431	-277432.57230		
580	18-52-18-60-16	-114125.403	-17368.105	-3.587	409367.84205		
529	18-52-18-60-17	-114125.358	-17371.188	-2.431	277432.57230		
554	18-52-18-60-18	-114122.766	-17370.607	3.587	-409367.84205		
		合計			15.54776		
		合計面積			1.82320		
		合計地積			1.82320		

作成者

76年1月(7日)作成

縮尺

測量家

縮尺

A4判に縮小

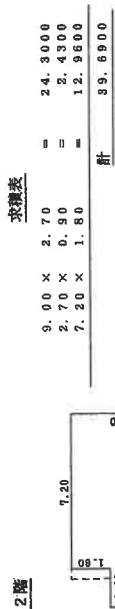
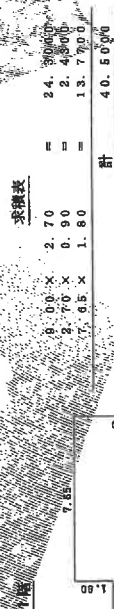
これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(京都地方法務局管轄)
令和7年5月27日 福岡法務局

建物図面

1-8番5-6

京都府京都市山科区勧修寺美栗栖野町1-8番地5-6

建物の所在



写真撮影位置方向

(尺貫法)

作成者

2500

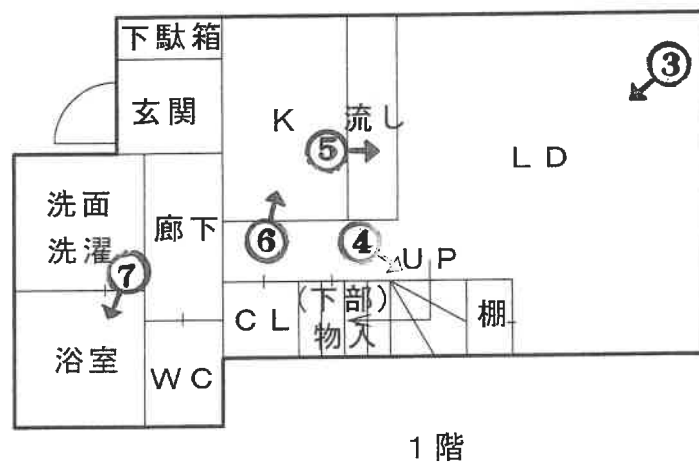
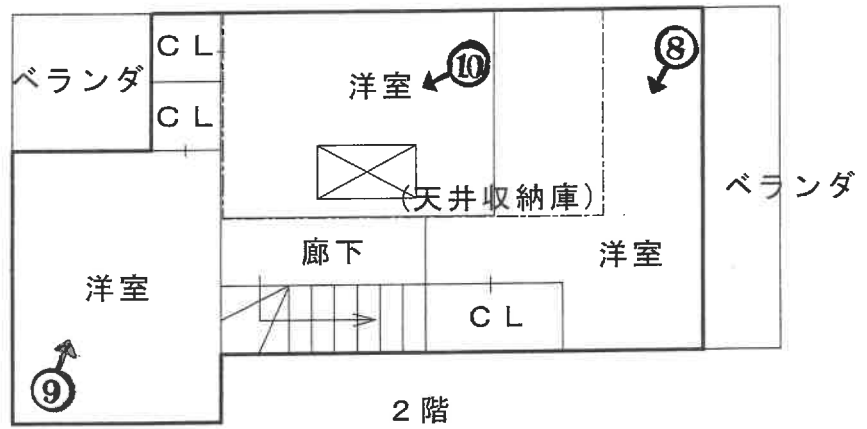
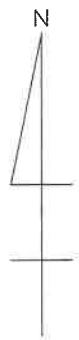
申請人

500

A4判に縮小

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)



1



2





3



4



5



6



7



8



9



10

11

天井収納庫



令和 7 年（ケ）第 89 号
令和 7 年 8 月 13 日 現地調査
令和 7 年 9 月 17 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		16,390,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,960,000	円
物件2（土地）	金	4,640,000	円
物件3（建物）	金	8,790,000	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。物件2は更地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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 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	地下鉄東西 線「 柳辻 」駅の 南西 方・道路距離約 800 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ小規模開発された住宅地	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第1種高度地区、町並み型建造物修景地区
画 地 条 件	(物件1) 間口 約14.0 m、奥行約 6.5 mの 概長方形地 (物件2) 間口 約14.5 m、奥行約 3 mの 長方形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	(物件1) 北 側幅員 約 6 mの 道路 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) 東 側幅員 約 4 mの 道路 に 等高 接する。 (建築基準法第 42条 1項 2号道路) (物件2) 東 側幅員 約 4 mの 道路 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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 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	・特にない。	

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3月16日 新築 経 過 年 数 ： 約 12 年 経済的残存耐用年数 ： 約 18 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレートぶき 外 壁 ： 化粧板貼、吹付等 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 ： フローリング、合板、畳等 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の建築計画概要書の記載内容は次のとおりである。 建築確認(平成26年1月10日、第H25確認建築IPEC01064号) 中間検査(平成26年2月19日、第H25確合建築IPEC01855号) 完了検査(平成26年3月17日、第H25確済建築IPEC01787号)

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	152,000	1.03	75.10	0.90	10,580,000
2	152,000	1.02	42.76	—	6,630,000

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 -26
 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/㎡)
 $149,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/100 = 152,000$
 ◇ 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 (1.01)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/100$
 イ 個別格差 : 物件1 方位、形状 (1.03)
 物件2 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	80.19	0.43	6,210,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 18 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。
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30)$
 $\div 0.43$

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	10,580,000	60%	法定地上権	6,350,000

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	10,580,000	－6,350,000		100%	70%	2,960,000
2	6,630,000	－		100%	70%	4,640,000
3	6,210,000	＋6,350,000	100%	100%	70%	8,790,000
一 括 価 格 (合計)						16,390,000

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 (京都山科-26)
- 所 在 : 京都市山科区勸修寺東栗栖野町18番35
- 価 格 : 149,000 円/㎡
- 位 置 : 地下鉄東西 線「 栂辻 」駅の 南西 方、道路距離約 700 m
- 価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
- 地 積 : 97 ㎡
- 供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
- 接 面 街 路 : 西方 5 m 私道
- 用 途 指 定 等 : 第2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 : 小規模一般住宅の多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
- 物件1(土地): 7,004,100 円
- 物件2(土地): 3,987,900 円
- 物件3(建物): 5,724,300 円

第7 付属資料の表示

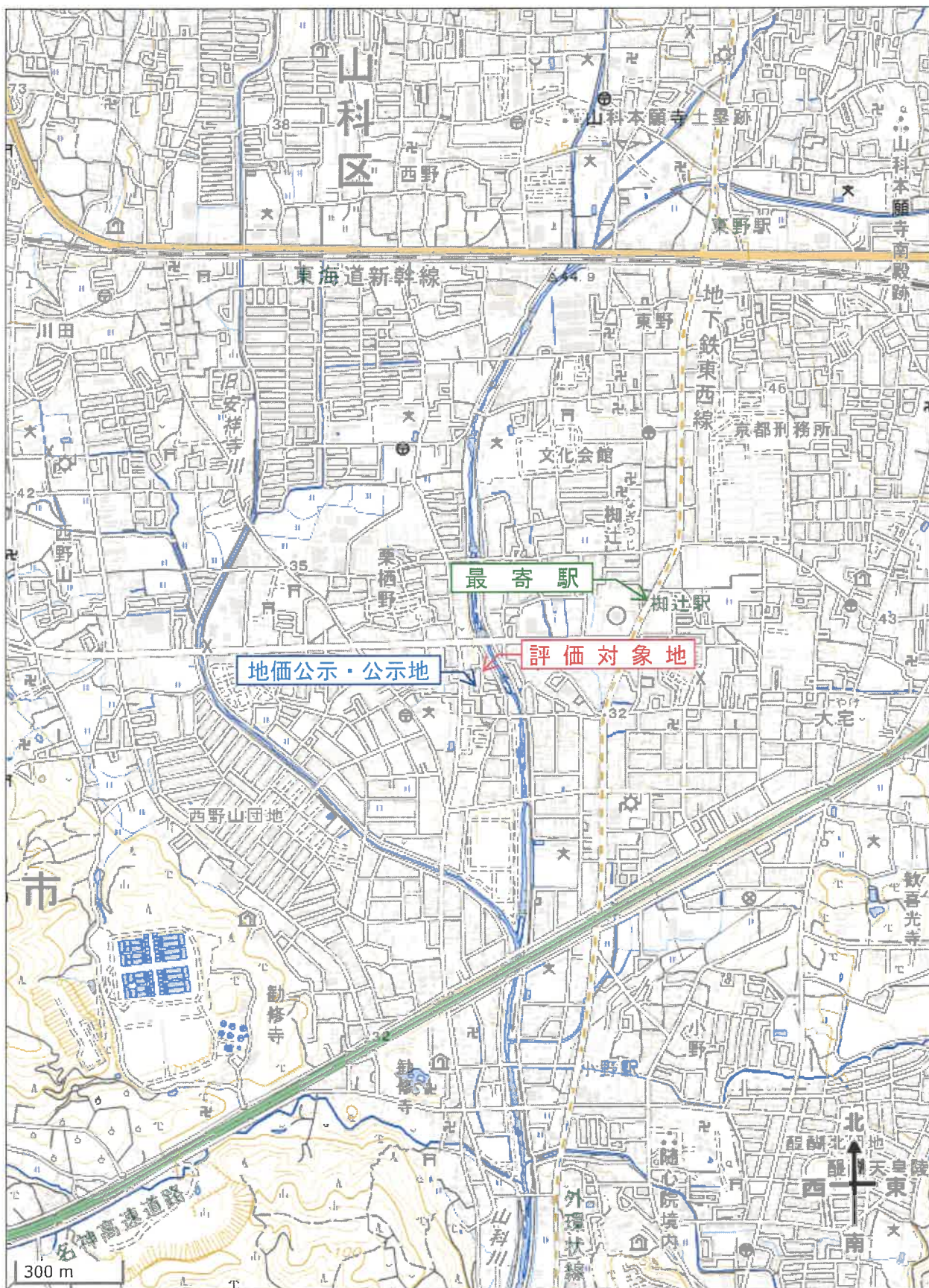
- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番56
地 目 宅地
地 積 75.10平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 2 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町
地 番 18番59
地 目 宅地
地 積 42.76平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1
- 3 所 在 京都市山科区勸修寺東栗栖野町 18番地56
家屋 番号 18番56
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 40.50平方メートル
2階 39.69平方メートル
共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1





出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

