

## 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 3月18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 4月 2日から 令和 8年 4月 9日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 8年 4月16日 午前 9時30分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月 8日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
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 3月18日から当庁2階の物件明細閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区西野様子見町 1番地15

建物の名称 山科 (C・D棟) 住宅C棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 様子見町 1番15の28

建物の名称 C棟306

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.24平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市山科区西野様子見町1番15

地 目 宅地

地 積 5038.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区西野今屋敷町2番12

地 目 宅地

地 積 1533.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区西野阿芸沢町1番11

地 目 宅地

地 積 228.45平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区西野様子見町 1番地15

建物の名称 山科(C・D棟)住宅C棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 様子見町 1番15の28

建物の名称 C棟306

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.24平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市山科区西野様子見町1番15

地 目 宅地

地 積 5038.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区西野今屋敷町2番12

地 目 宅地

地 積 1533.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区西野阿芸沢町1番11

地 目 宅地

地 積 228.45平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1



令和7年(又)第109号  
(物件1)

令和7年10月24日受理

令和7年12月 5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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区西野様子見町 1番地15

建物の名称 山科 (C・D棟) 住宅C棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 様子見町 1番15の28

建物の名称 C棟306

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.24平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市山科区西野様子見町1番15

地 目 宅地

地 積 5038.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区西野今屋敷町2番12

地 目 宅地

地 積 1533.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区西野阿芸沢町1番11

地 目 宅地

地 積 228.45平方メートル



## 物 件 目 録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1

土地の符号 2・3

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり (月額) 管理費 5,000円 修繕積立金 12,000円 円	2025年11月20日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理費等照会先	山科CD棟住宅管理組合	
その他の事項	「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号1～3	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1～3) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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	<input checked="" type="checkbox"/> ない [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 <input type="checkbox"/> ある [ 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 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1関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> ■居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■債務者 <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年5月28日頃
最初の契約日	不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 1年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎月金 万円 <input type="checkbox"/> 前払( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>占有者Aは債務者の母であり、債務者が本件物件を相続する前から債務者の亡父（前所有者）と共に本件物件に居住しており、相続により改めて、親子間で賃貸借契約を締結したとは考えにくいですが、正確には賃貸借関係があるかどうか明らかではない。</p>	

(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符号1ないし3の土地は、一体化しており、物件1の一棟の建物であるC棟および北隣にあるD棟の敷地となっているが、東西南北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。

(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
債務者	本件物件には母が居住しています。 本件物件に雨漏り等があるか、聞いていません。

(執行官の意見用)

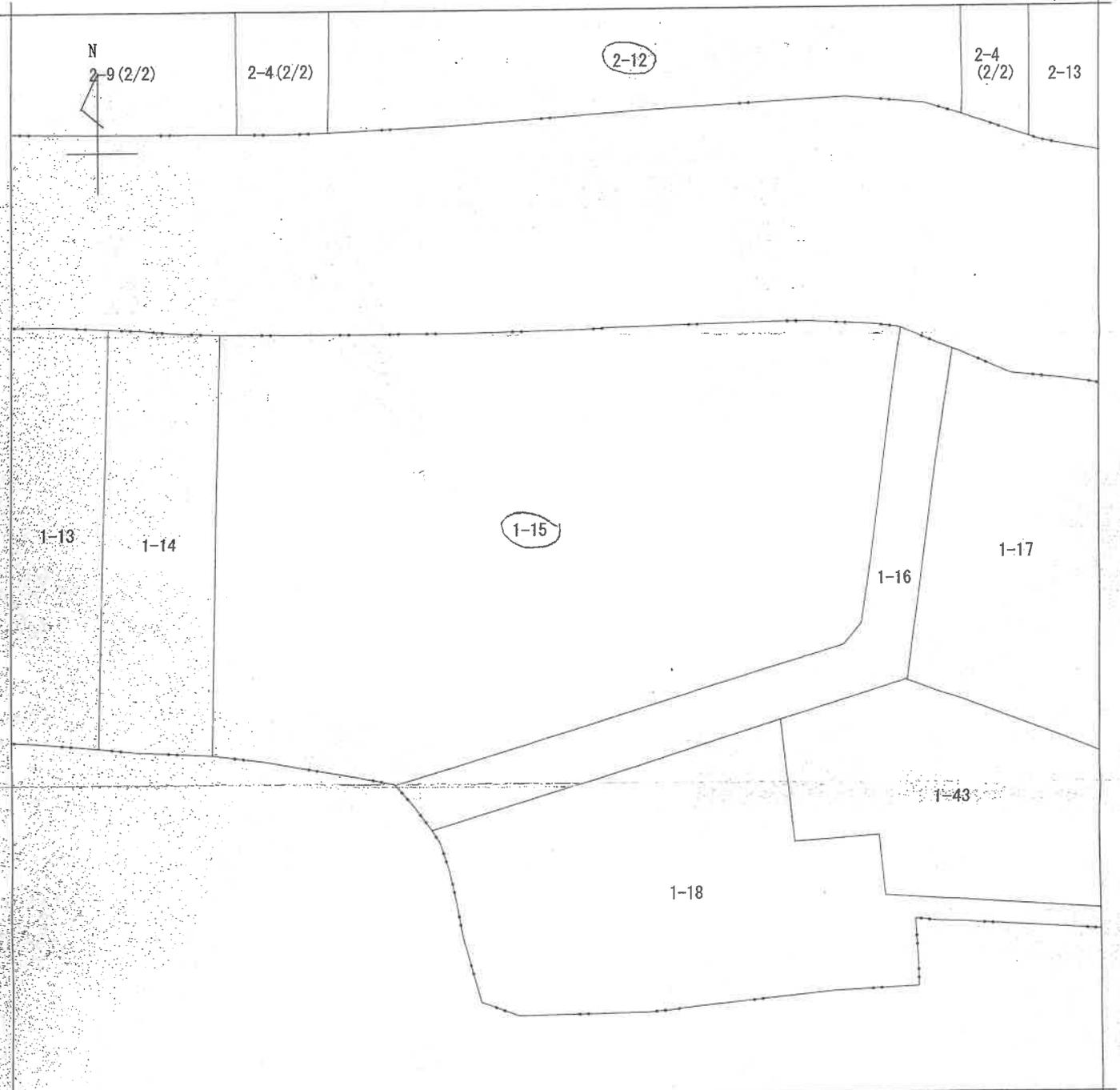
### 執行官の意見

- 1 物件1の建物は、債務者の母Aが、債務者から使用借して、居宅として使用していることが認められる。
- 2 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、3ページおよび4ページのとおり認定した。

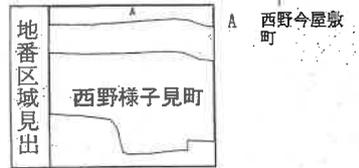
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年10月27日 13:55-14:05	物件所在地	外部調査、写真撮影、債務者の母Aと面談、照会書交付
7年10月28日 : - :	執行官室	債務者宛照会書送付、管理組合宛照会書送付
7年11月18日 14:00-14:40	物件所在地	管理組合理事長と面談、照会書交付、債務者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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。



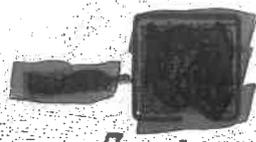
請求部	所在	京都市山科区西野様子見町			地番	1番15			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

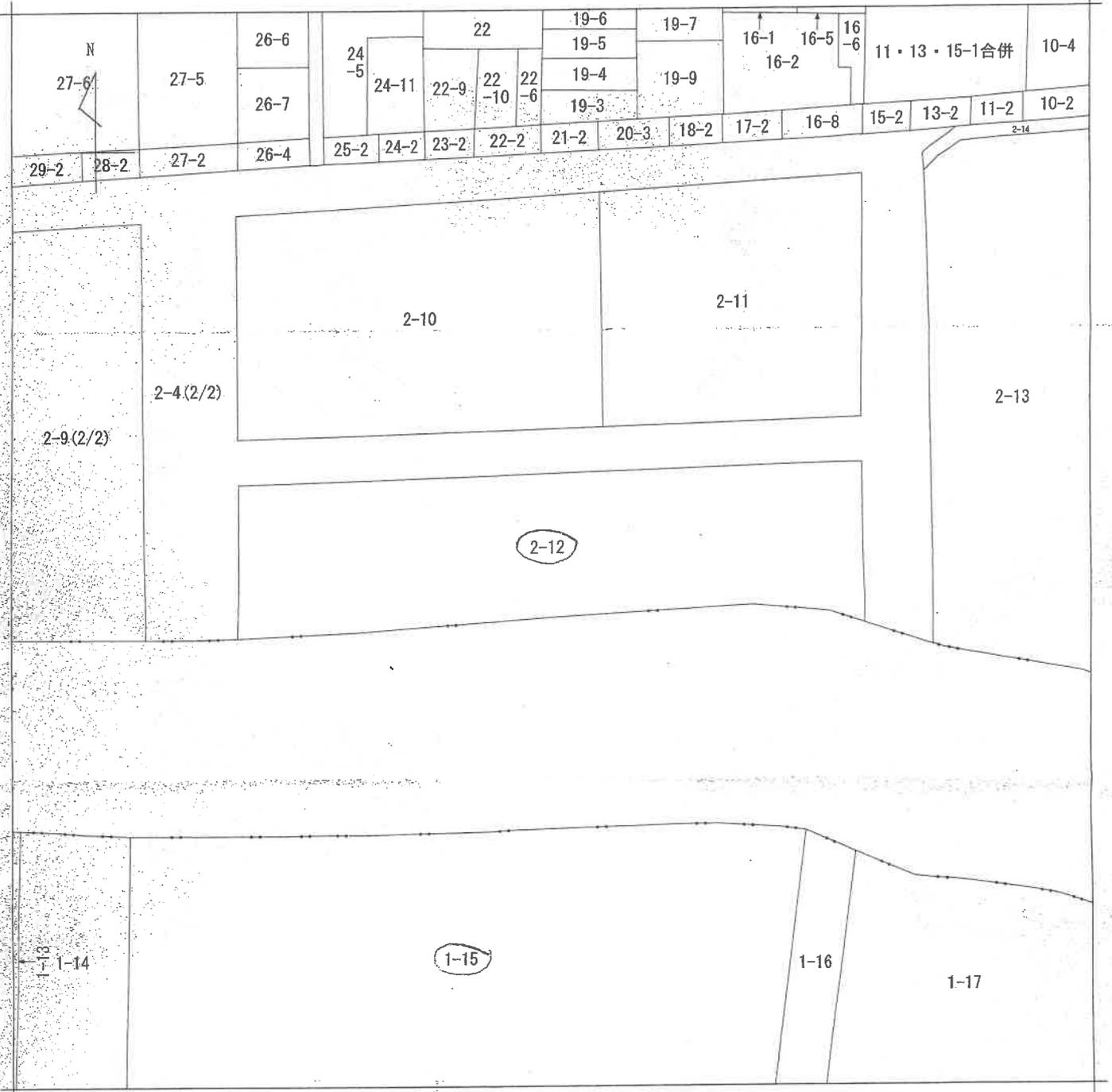
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日  
京都地方法務局

地図整理番号：M61366  
(1/1)

登記官





(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  
西野今屋敷町  
西野様子見町

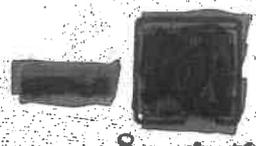
請求部	所在	京都市山科区西野今屋敷町			地番	2番12		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

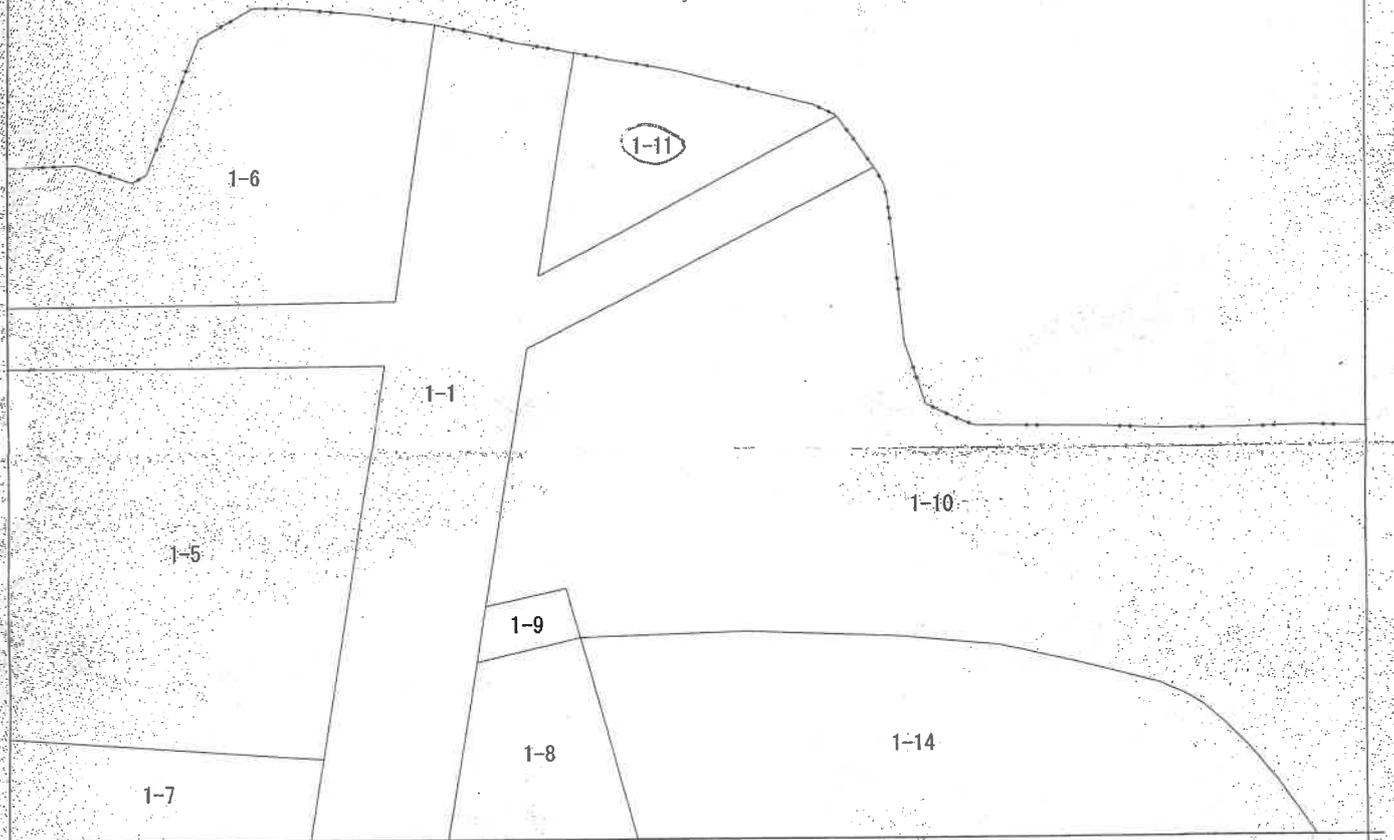
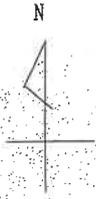
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日  
京都地方法務局

地図整理番号：M61367

登記官





(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	京都市山科区西野阿芸沢町				地番	1番11	
出力尺	縮尺不明	精度区	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9月19日  
京都地方務局

地図整理番号：M61368

登記官



登記年月日：昭和46年9月17日

334059

前1-2

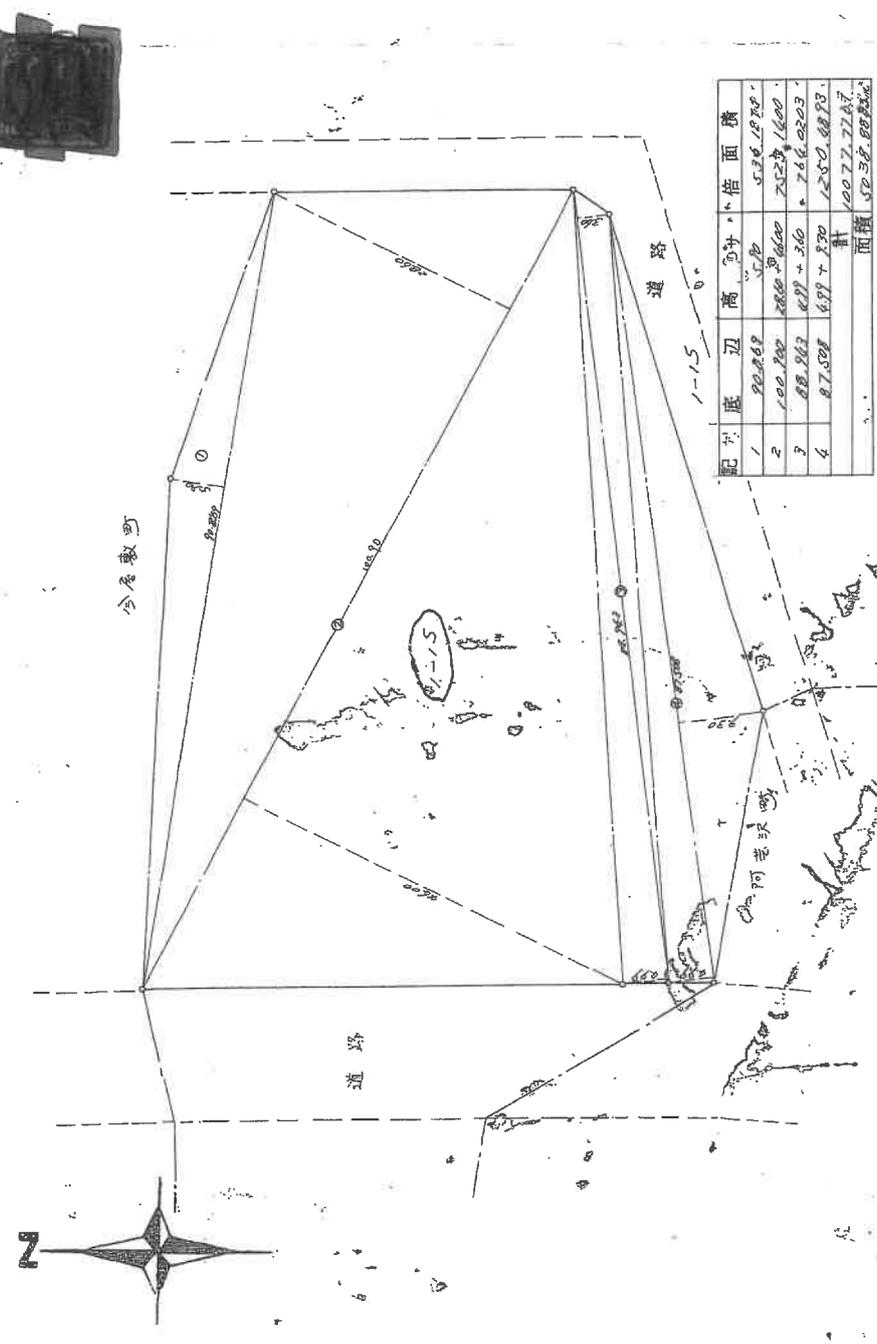
地積測量図

地番 1-15, 1-11, 1-12, 1-13, 1-14, 1-16, 1-17, 1-18, 1-2  
 土地の所在 京都市東山区山科野様子見町

46.9.17

昭和46年9月8日	作製年月日	土地家屋調査士	作製者	京都市住宅供給公社	申請人
				専務理事	

A4判に縮小



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

1/1000

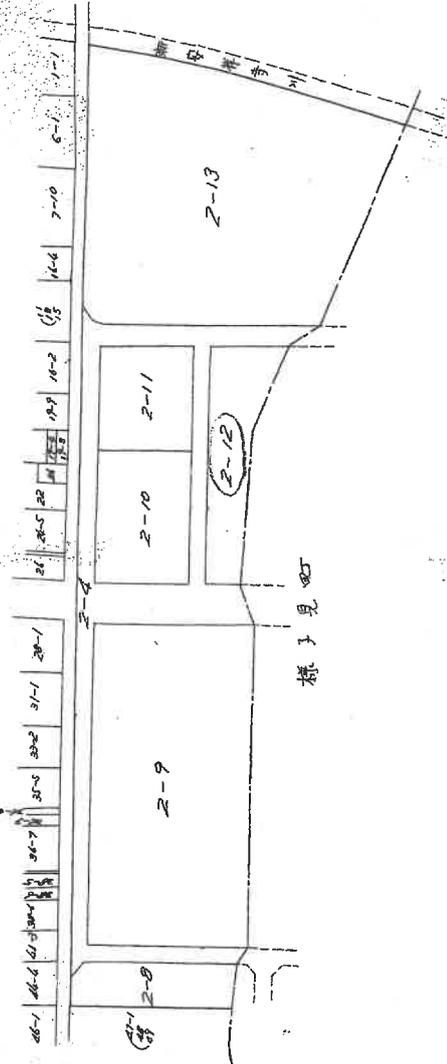
(日調基9)

登記年月日：昭和46年9月17日

331659

土地所在図

地番 2-8 ~ 2-13  
土地の所在 京都市東山区小西野今屋敷町



製作年月日  
昭和四十六年九月八日

製作者  
土地整理課

申請人  
京都市住宅供給公社  
専務理事

（京都市地方建設局・京都市建設局・京都市住宅供給公社）

縮尺 1/2000

(1/7)

地図整理番号：M61370

A4判に縮小

46.9.17

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9月19日 京都地方建設局

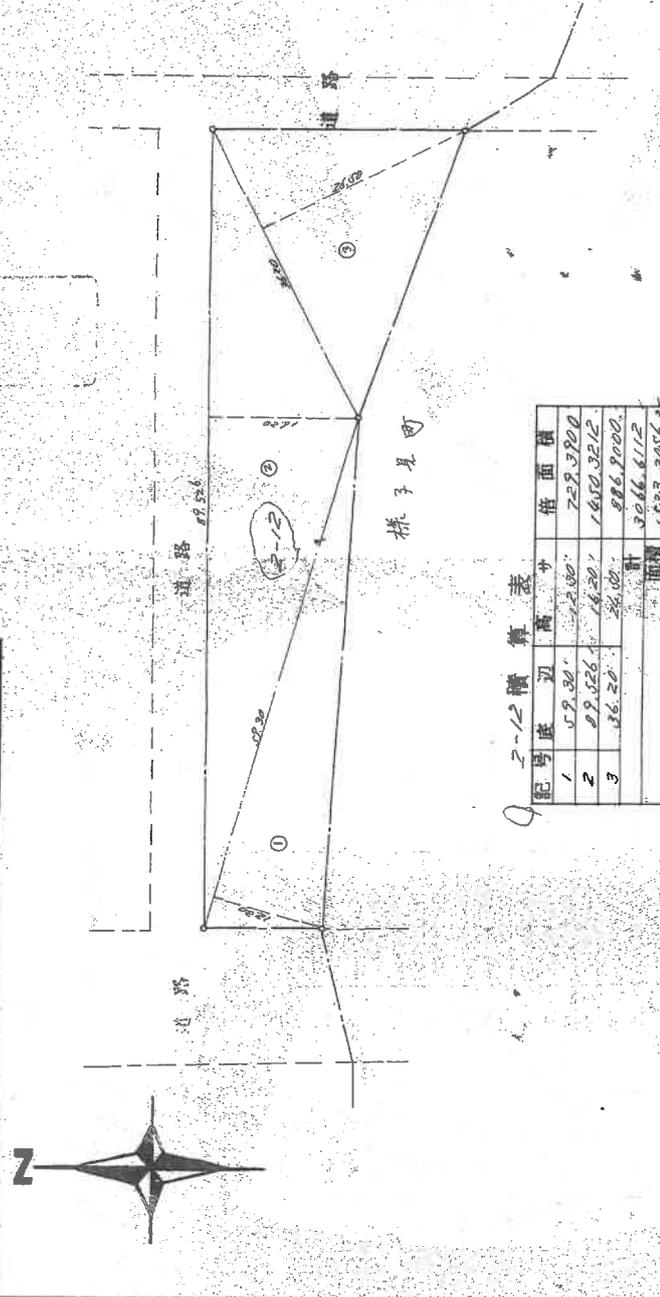
登記官

登記年月日：昭和46年9月17日

331664

地番	2-12
土地の所在	京都市東山区小野今在家町

地積測量図



2-12積算表

記号	底辺	高さ	倍面積
1	59.30	2.80	729.3900
2	89.526	4.30	1450.3212
3	86.20	2.80	886.9000
計			3066.6112
			1493.7056

作製年月日	昭和46年9月17日	作製者	京都地方法務局	申請人	京都市住宅供給公社 駐務理事
-------	------------	-----	---------	-----	-------------------

(京都市住宅供給公社連合会専用紙)

縮尺 1/600

(日測 9)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年9月19日 京都地方法務局

登記官

登記年月日 昭和46年9月17日

334055

前1-2  
1-2, 1-12, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18

土地の所在 京都府京都市山科区野原子見町



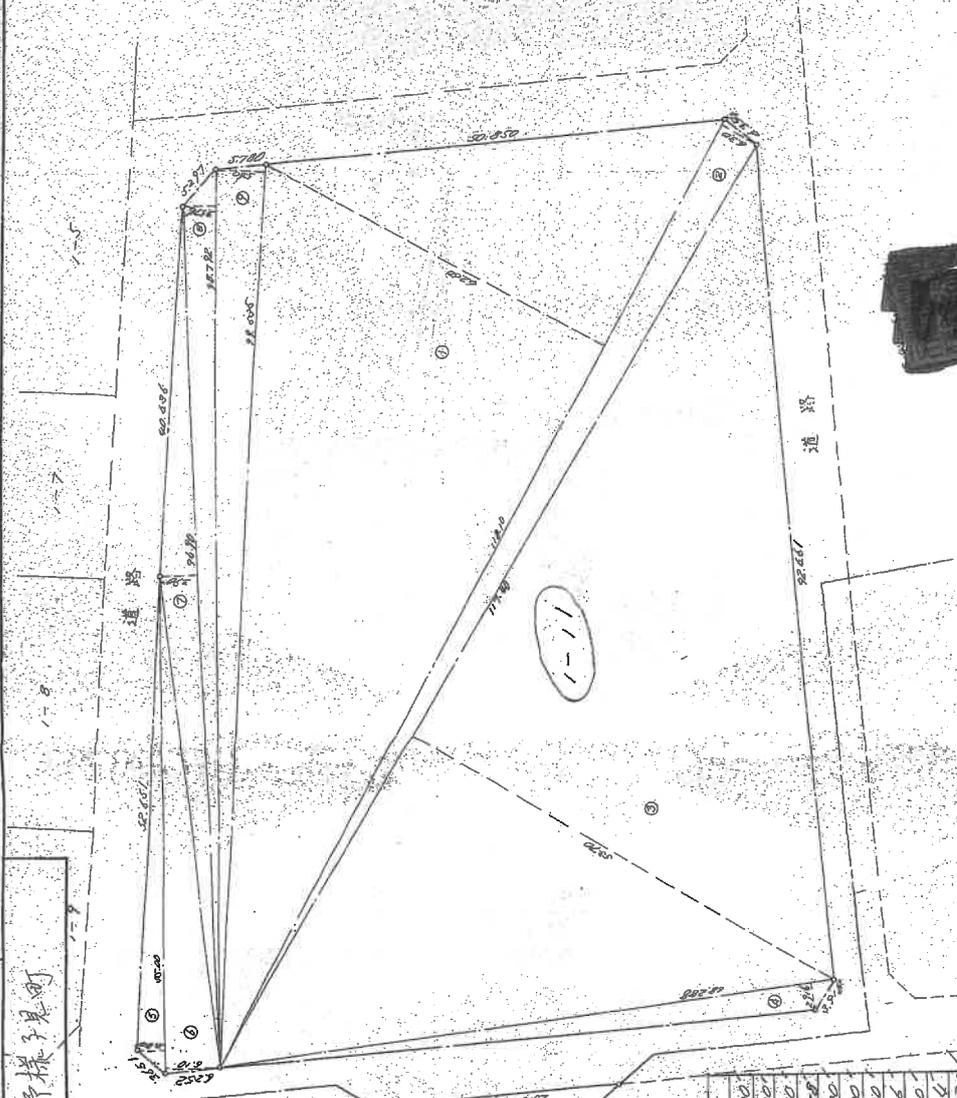
積算表

記号	底辺	辺高	分	倍	面積
1	26.80	1.000			268.000
2					136.00000
面積					404.00000

1-1-1 積算表

記号	底辺	辺高	分	倍	面積
1	11.10	2.200			244.200
2	11.10	1.100			122.100
3	12.60	5.370			679.602
4	2.200	2.916			641.520
5	5.500	5.000			27.50000
6	5.500	4.100			22.55000
7	9.600	3.900			374.160
8	9.800	3.570			348.066
9	9.900	5.600			554.400
計					3292.676
面積					3929.332

地積測量図



作製年月日 昭和46年9月17日	作製者 土地家屋調査士	申請人 京都市住居供養 事務理事
---------------------	----------------	------------------------

46.9.17

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9月19日 京都府地方検察庁 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

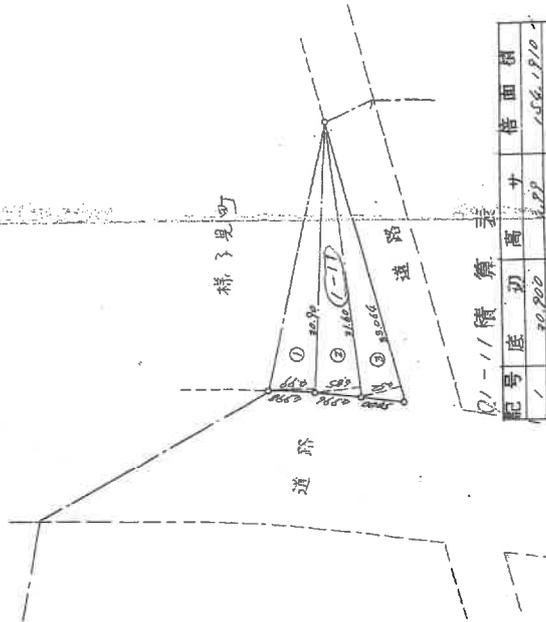
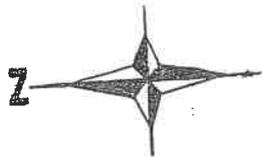
縮尺 1/600 縮尺

(日調理9)

登記年月日：昭和46年9月17日

331647

地番	1-1-1
土地の所在	京都市東山区小科西野阿芸沢町



積算表

記号	底	初	高	十	倍	面	積
1	30,000	1.77	156,180				
2	21,600	0.85	183,240				
3	33,066	1.52	501,403				
				計		658,823	
					面積	228,457.4	

六輪六郎 印

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9月19日 京都市方法務局

登記官

3

A4判に縮小

地積測量図

昭和46年9月8日	作製者 土家厚調基士	申請人 京都市住宅供給 専務理事
-----------	---------------	------------------------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/600

登記年月日：昭和48年7月17日

937768

家屋番号 様子見町1015の28

建物の所在 京都府京都市山科区野様子見町1015

建各

階

平

面

面

C棟 306

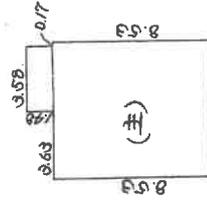
昭和四十八年七月十七日  
製作年月日

製作者  
土地家屋調査士

申請人  
京都市住宅供給公社  
専務理事



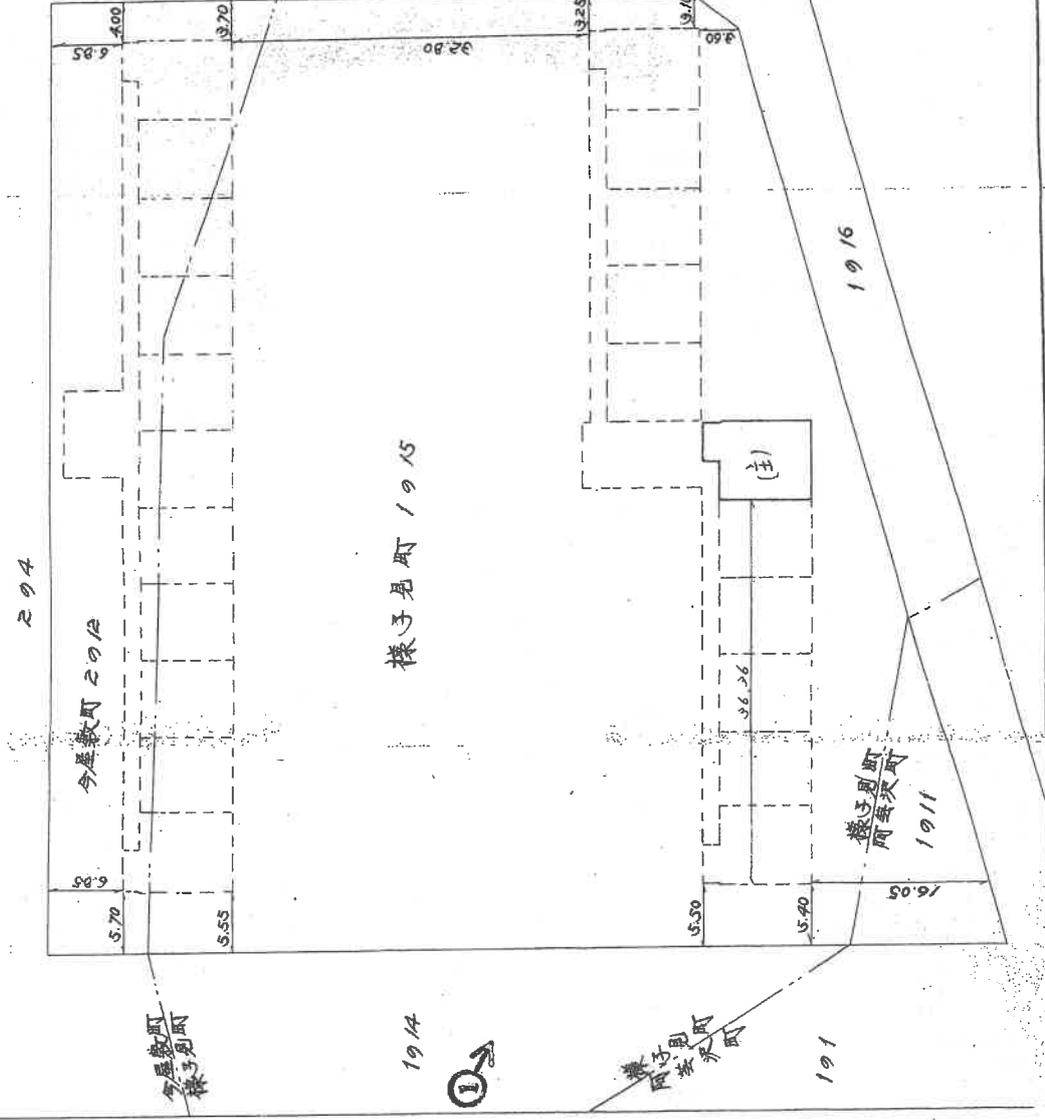
階部



床積表

居宅  
 $3.58 \times 1.48 = 5.298$   
 $3.58 \times 7.38 = 26.416$   
 $5.298 + 26.416 = 31.714$   
68.24坪

縮尺	1/900	1/500
----	-------	-------



写真撮影位置方向

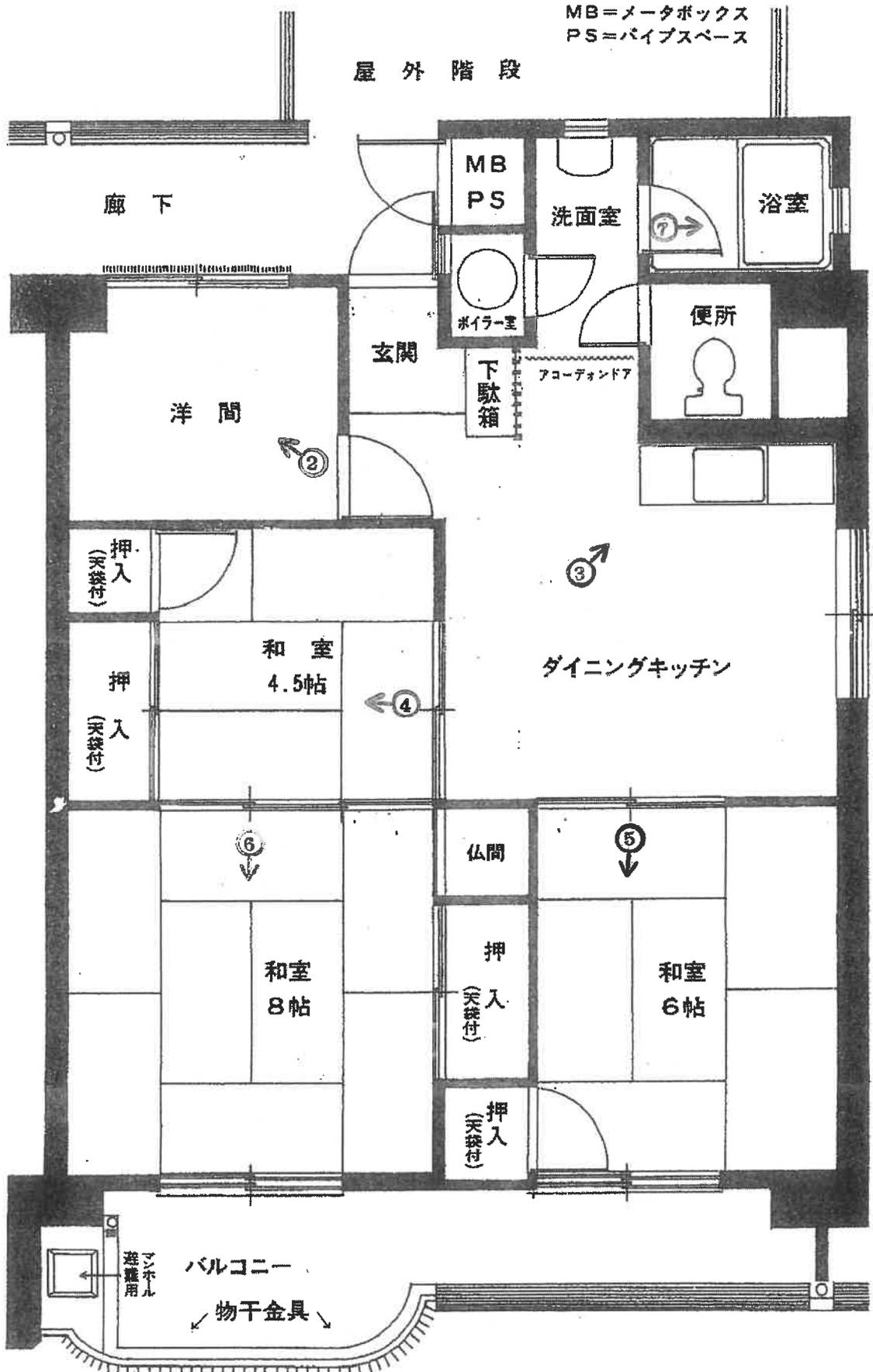
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月19日 京都地方法務局

登記官

A4判に縮小

第7図建物見取図

物件1



物件1の一棟の建物



1



2



3



4



5



6



令和 7 年 ( 又 ) 第 109 号  
物件1

令和 7 年 11 月 18 日 現 地 調 査  
令和 7 年 12 月 1 日 評 価

京都地方裁判所 御中

# 評 価 書

敷地権付マンション

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

## 第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金8,240,000円

## 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	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所 在 建 物 の 名 称</p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積</p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積</p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合</p>	<p>「物件目録記載のとおり」</p>	<p>「同 左」</p>
番号	特記事項		
	特になし。		

## 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 )

位置・交通	地下鉄東西線 「東野」駅の北西方・道路距離約 950 m (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市営や公社分譲の共同住宅が立ち並ぶ山科団地地域。 山科駅にも近い市街地内にあつて、生活利便性は良好であるが、昭和年代の共同住宅が林立する状況にて、建物の改修工事等が行われている状況にある。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別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 20m第1種高度地区 町並み型建造物修景地区 周知の埋蔵文化財包蔵地「山科本願寺跡」 宅地造成等工事規制区域
画地条件	西間口約90m、北間口約90m、東間口約65m、南間口約95mの概ね整形地 第 3,4,6 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約 15 mの市道に概ね等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 ) 北側幅員約 6.0 mの市道に概ね等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 ) 東側幅員約 7.5 mの市道に概ね等高に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路 ) 南側幅員約 7.5 mの市道に概ね等高に接する。 (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、通常のコスト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	本件土地は、京都市住宅供給公社により分譲された山科団地(C・D棟)の敷地として、敷地内には平面駐車場、駐輪場、集会所、児童遊園地、緑地等が整地されている。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	山科(C・D棟)住宅C棟		
建物の用途	共同住宅	(総戸数 210 戸…C・D棟) (総戸数 100 戸…C棟)	
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48年6月27日	新築
	経過年数:	約	52年
	経済的残存耐用年数:	約	18年
構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 10階建		
仕様	屋根:	陸屋根	
	外壁:	塗装	
	その他:	特になし	
設備等	集会所有り、敷地内駐車場(約44台)、エレベーター4基(各棟2基)。		
建物の品等	使用資材、施工程度とも普通。		
管理の形態等	管理組合	有り	名称: 山科団地CD棟住宅管理組合
	管理方式	自主管理	
管理の状況	普通		
特記事項	<p>修繕積立金の合計額: 令和7年11月20日現在 420,506,460円</p> <p>近い将来の大規模修繕計画の有無: 有り(現在、外装等の改修工事中)</p> <p>駐車場の空き状況: 0台程度の空き有り</p> <p>規約で特に留意すべき事項: ペット不可</p> <p>その他:</p> <p>・本件C棟は、建築確認(S46.11.5・1東1433号)及び完了検査(S48.6.30・1388号)を得ており、D棟も同様に建築確認等を経ている。 但し、現法令下においては、高さ規制等に抵触する既存不適格建築物と把握される。</p>		

## (2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート 造	1 階建
位 置	3 階 ( 306 号室 )	主要開口部の方位: 南 向き 角 住戸
床 面 積	公簿と同じ	68.24 m <sup>2</sup> (登記面積)
間 取 り	4DK	( 建物見取図 参照 )
仕 様	天 井 : クロス 等 床 : タイルカーペット, 畳 等 内 壁 : クロス 等 設 備 : 特記すべき設備は無い。 そ の 他 : 特になし。	
保守管理の状態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 : 月額 5,000円 修繕積立金: 月額 12,000円 滞 納 : 無し 0円 ( 令和7年11月20日 現在) そ の 他 : 特になし。	
専 有 部 分 の 利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特になし。	

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

#### (1) 建物価格

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。

再調達原価(円/㎡)	専有面積(㎡)	現価率	建物価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
340,000	68.24	0.21	4,870,000

イ 専有面積： 登記数量による

ウ 現価率： 経済的全耐用年数 70 年、 経過年数 52 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。  
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) ≒ 0.21

#### (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地 価格(円/㎡)	個別 格差	地積計 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
ア	イ	ウ	エ	オ	
164,000	1.08	6,800.63	0.90	1/210	5,160,000

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 -10

公示地価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)  
157,000 × 103/100 × 100/103 × 100/96 = 164,000

◇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 (1.03)

◇地域 格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
100/98 × 100/98 × 100/100 × 100/100 = 100/96

イ 個別格差： 方位、四方路 (1.08)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合： 登記上の敷地権割合による。

#### (3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格(円)	敷地権価格(円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ=エ
ア	イ	ウ	
4,870,000	5,160,000	1.00	10,030,000

ウ 個別格差： 階層、方位、室内状況等

## 2 比準価格の試算

- (1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市山科区西野様子見町:地番略	京都市山科区西野様子見町:地番略
構造	S・RC 造	S・RC 造
階	10階 / 10階	9階 / 10階
面積	約 62 ㎡ (内法)	約 62 ㎡ (内法)
建築時期	昭和 48年 6月	昭和 48年 6月
取引時点	令和 5年 10月	令和 7年 10月
取引形態	競落 <u>一般売買</u>	競落 <u>売出事例</u>
事例価格	173,000 円/㎡	176,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域品等比較	建物品等比較	試算価格 (円/㎡) (千円未満四捨五入)
A	173,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	170,000
B	176,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	173,000
事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。 時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。 標準化補正：取引事例の階層、位置、形状等を考慮した。 地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。 建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。							基準階の比準価格(円/㎡) (千円未満四捨五入)  172,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格(円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積(㎡)	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
ア	イ	ウ	
172,000	1.00	68.24	11,740,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：階層、方位、室内状況等

### 3 収益価格の試算

本件は賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。想定した賃料その他の賃貸条件は、評価時点現在の当該地域における標準的一般的なものであるが、競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであり、必ずしも想定賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

#### 収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ=オ
ア	イ	ウ	エ	
780,000	1.00	7.5%	1.00	10,400,000

- ア 総 収 益 : 周辺の賃料相場からの想定による。  
イ 家 賃 等 補 正 : 必要なし ( 1.00 )  
ウ 粗 利 回 り : 還元利回り 7.5% と判断した。  
エ その他補正 : 必要なし ( 1.00 )

#### 4 評価額の決定

##### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。  
本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心に、積算価格と収益価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ=ウ
① 積算価格	10,030,000	100%	10,030,000
② 比準価格	11,740,000	100%	11,740,000
③ 収益価格	---		10,400,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	11,440,000		

イ 占有減価修正： 必要なし。

##### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
11,440,000	90%	80%	100%	100%	8,240,000

イ 市場性修正： 築年の古い団地物件であり、一般的マンション物件に比し市場性に劣る。

ウ 競売市場修正： 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価： 必要なし。

オ その他控除減価： 必要なし。

## 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-10 )

所 在 : 京都市山科区西野岸ノ下町64番6外  
価 格 : 157,000円/㎡  
位 置 : 地下鉄東西線 「東野」駅の 北西 方、道路距離約 1.1 km  
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日  
地 積 : 101㎡  
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水  
接 面 街 路 : 南 6.0 m 市道  
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 %)  
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅、アパート等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: 敷地総額	634,576,400 円 (×持分割合1/210)
建物	2,601,400 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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区西野様子見町 1番地15

建物の名称 山科(C・D棟)住宅C棟

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 様子見町 1番15の28

建物の名称 C棟306

種 類 居宅

構 造 鉄骨・鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 68.24平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 京都市山科区西野様子見町1番15

地 目 宅地

地 積 5038.88平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区西野今屋敷町2番12

地 目 宅地

地 積 1533.30平方メートル

土地の符号 3

所在及び地番 京都市山科区西野阿芸沢町1番11

地 目 宅地

地 積 228.45平方メートル



## 物件目録

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210分の1

土地の符号 2・3

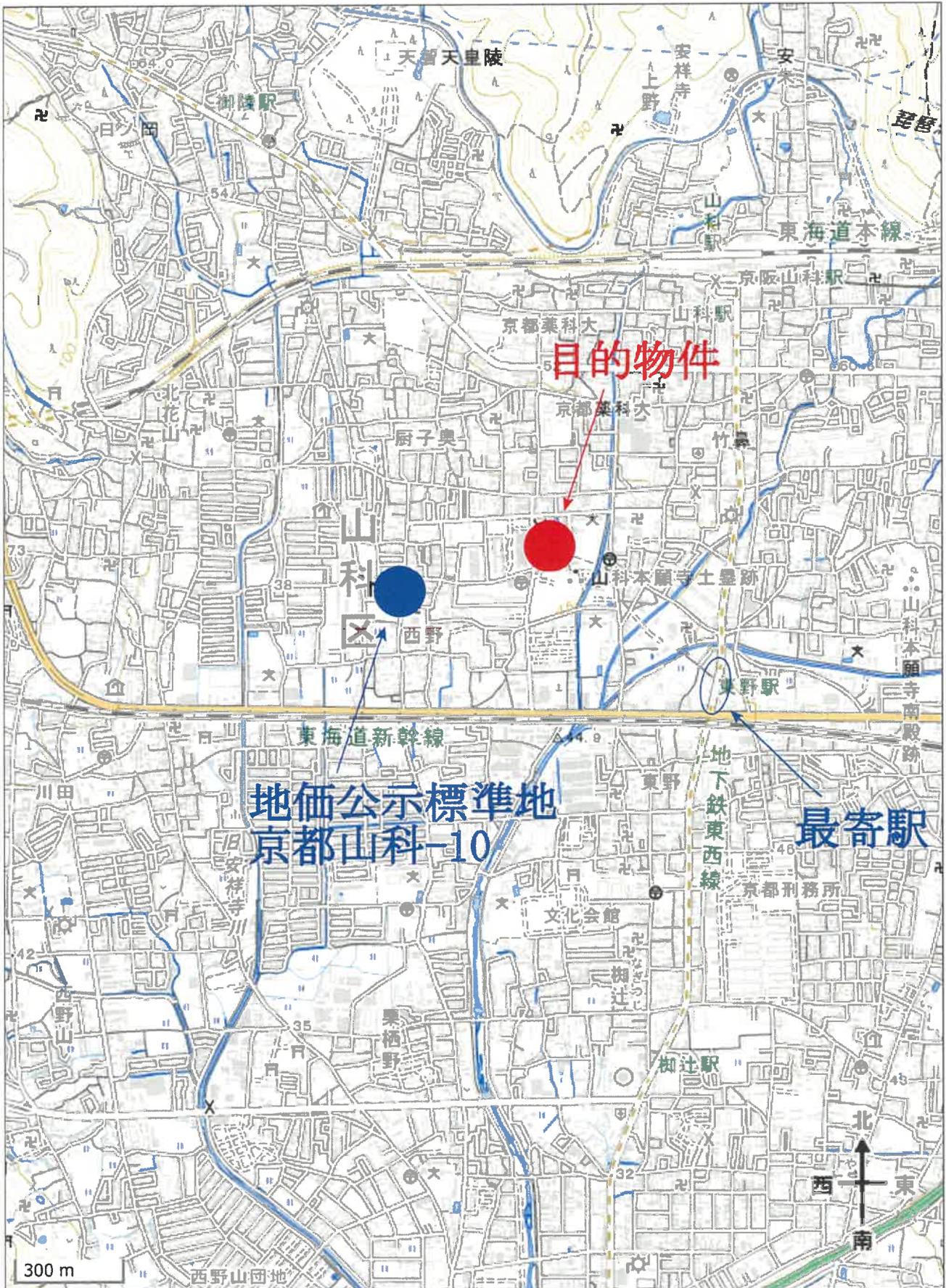
敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 210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