

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 4月22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 5月 7日から 令和 8年 5月14日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月 4日 午後 1時00分 場 所 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 4月22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 京都市山科区西野離宮町 31番地13

建物の名称 BELISTA京都山科

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野離宮町 31番13の619

建物の名称 619

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.65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 京都市山科区西野離宮町31番13

地 目 宅地

地 積 7359.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区東野舞台町1番1

地 目 宅地

地 積 125.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1367309分の6853



物件明細書

令和 8年 2月27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】

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】

管理費等の滞納あり。

《 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。



令和7年(ケ)第187号
(物件1)
令和7年12月24日受理
令和8年 2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 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区西野離宮町 31番地13

建物の名称 BELISTA京都山科

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野離宮町 31番13の619

建物の名称 619

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.65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 京都市山科区西野離宮町31番13

地 目 宅地

地 積 7359.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区東野舞台町1番1

地 目 宅地

地 積 125.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1367309分の6853



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"/> 主である建物 <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を 居宅(空家) として使用している <input 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 8,230円 修繕積立金 17,680円 駐車場使用料 7,000円 自転車置場使用料 200円 インターネット利用料 990円 水道使用料(検針の翌月請求・変動) 遅延損害金(年14%(1年を365日とする。))	<input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(令和7年12月8日現在) 令和7年10月分~令和7年12月分 合計 92,909円 (滞納額内訳) 管理費 24,690円 修繕積立金 53,040円 駐車場使用料 7,000円 自転車置場使用料 200円 インターネット利用料 2,970円 水道使用料 3,454円 遅延損害金 1,555円
管理費等照会先	三菱地所コミュニティ株式会社 京都支店 管理1グループ	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
敷地権	符号1、2	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1、2) <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 checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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、2) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号)	
その他の事項	その他の事項記載のとおり	
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

その他の事項

1 本件建物

- (1) 本件建物が存在する一棟の建物はA棟からD棟の4棟から成っており、本件建物はC棟の6階の中央付近に存在する。
- (2) 建物内にはほとんど動産類は存在せず、空家状態である。
- (3) ライフライン調査の結果、「契約無し」との回答であった。

2 敷地権の目的である土地(符号1、2の土地)

- (1) 符号1土地及び符号2土地は一体として、本件一棟の建物及び駐車場等の敷地として利用されている。
- (2) 南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
■所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、空家で使用しています。 本件建物を他の誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 2 猫を一匹飼育していました。 猫がカウンタキッチン下のクロスをボロボロにしたので、クロスを張り替えています。 3 食洗機、給湯器、浴室のカワックは交換済みです。 4 リビングに床暖房設備があります。
■管理会社(回答書)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件一棟の建物は、設備として、エレベーター3基、駐車場168台(うち空き40台)、集会所、宅配ボックス、駐輪場、来客用駐車場があります。 2 本件一棟の建物は、規約共用部分として、集会所、管理人室、駐車場、駐輪場等があります。 3 本件マンションでのペットの飼育は、小型の犬猫合わせて2匹まで飼育可能です。 4 管理人は日勤で、第2、第4、第5週の、月曜から土曜まで、8時から18時の間の7時間です。 5 本件マンションに民泊禁止規定があります。 6 大規模修繕については、令和3年6月に修繕済みです。 7 本件建物所有者から2025年9月に退去届が出されています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

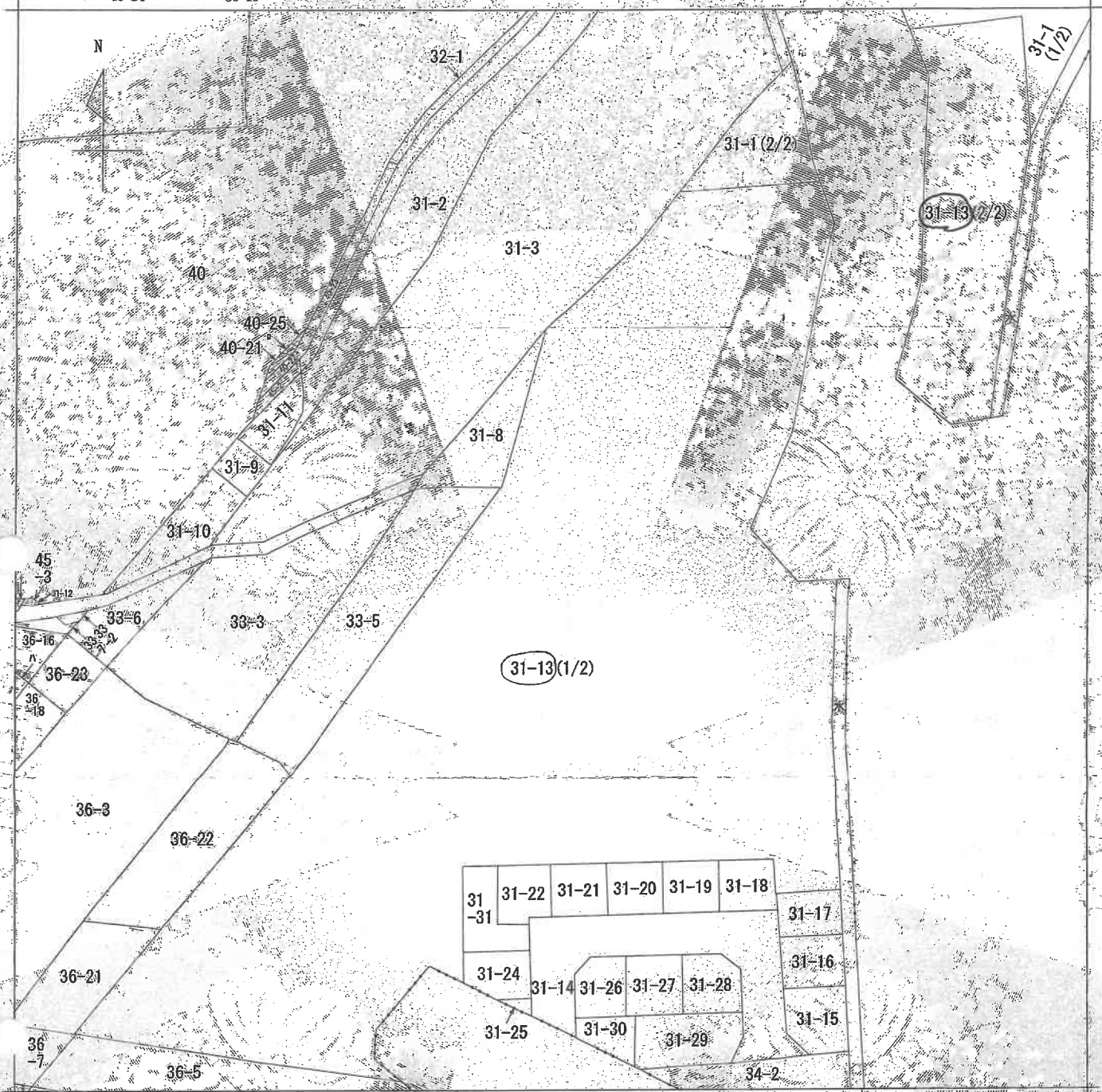
執行官の意見

- 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 本件建物は、建物内に所有者以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅（空家）として使用していることが認められる。
- 3 よって、関係人の陳述等及び本件物件の立入調査時の状況等から、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
7年12月24日 ： - ：	当庁	ライフライン調査
7年12月26日 10：30-10：55	物件所在地	外部調査、写真撮影、居住者宛照会書投函
7年12月26日 ： - ：	当庁	所有者宛照会書送付、管理会社宛照会書送付
8年1月22日 13：45 - 14：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者と面談、評価人同行
年 月 日		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月22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 番号	所在	京都市山科区西野離宮町	地番	31番13
出縮 原	縮尺不明	精度 区分	分類	地図に準ずる図面
作成 年月日		備付 年月日 (原図)	補 記 項	種類
				同土地台帳附属地図

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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年11月18日

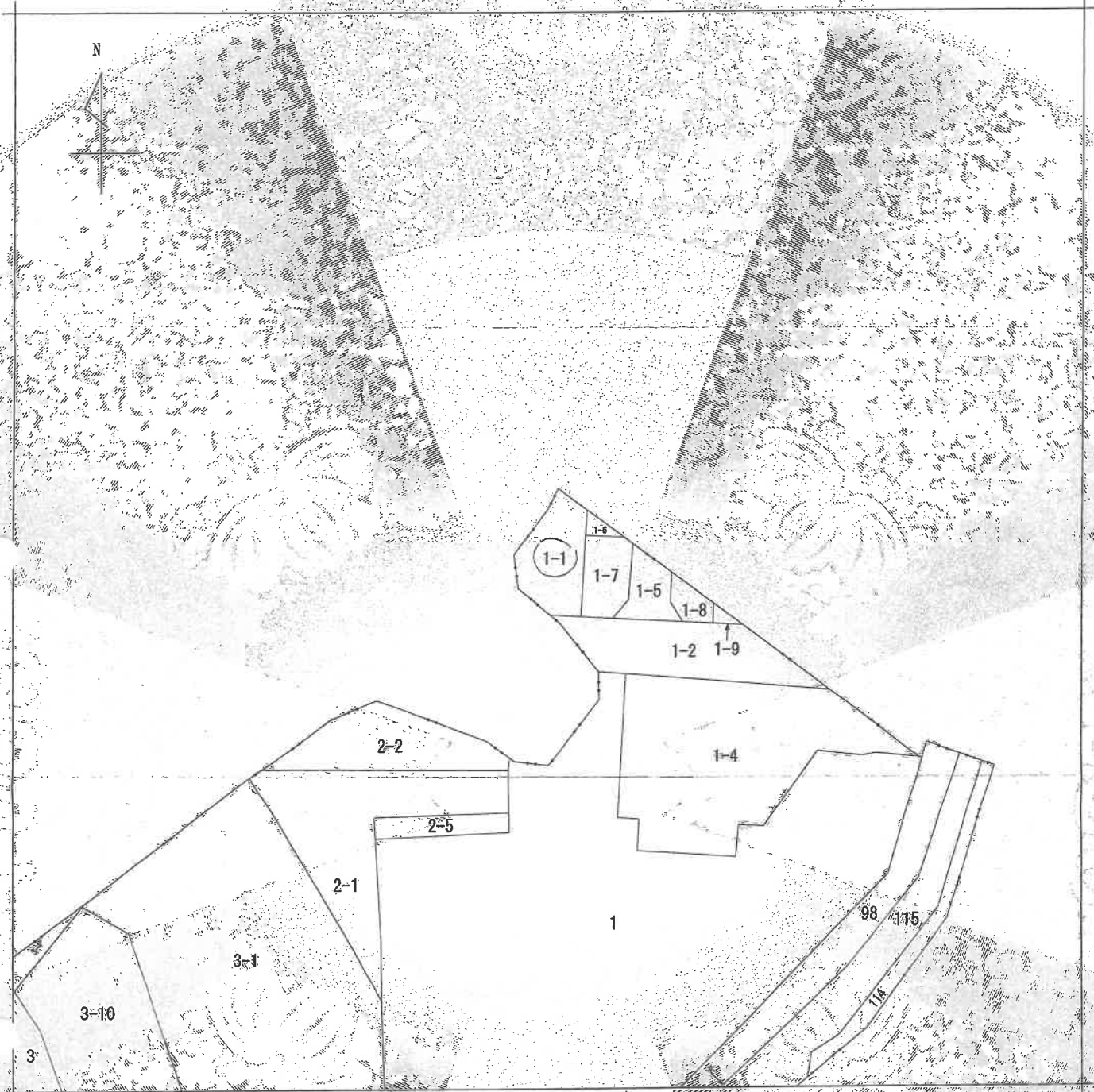
東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

6 15



(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	京都市山科区東野舞台町		地番	1番1	
出力縮	縮尺不明	精度	区画番号	添付文書	添付記号	
				分類	地図に準ずる図面	
				種類	自土地台帳附属地図	
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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年11月18日

東京法務局立川出張所

登記官

請求番号：7-3

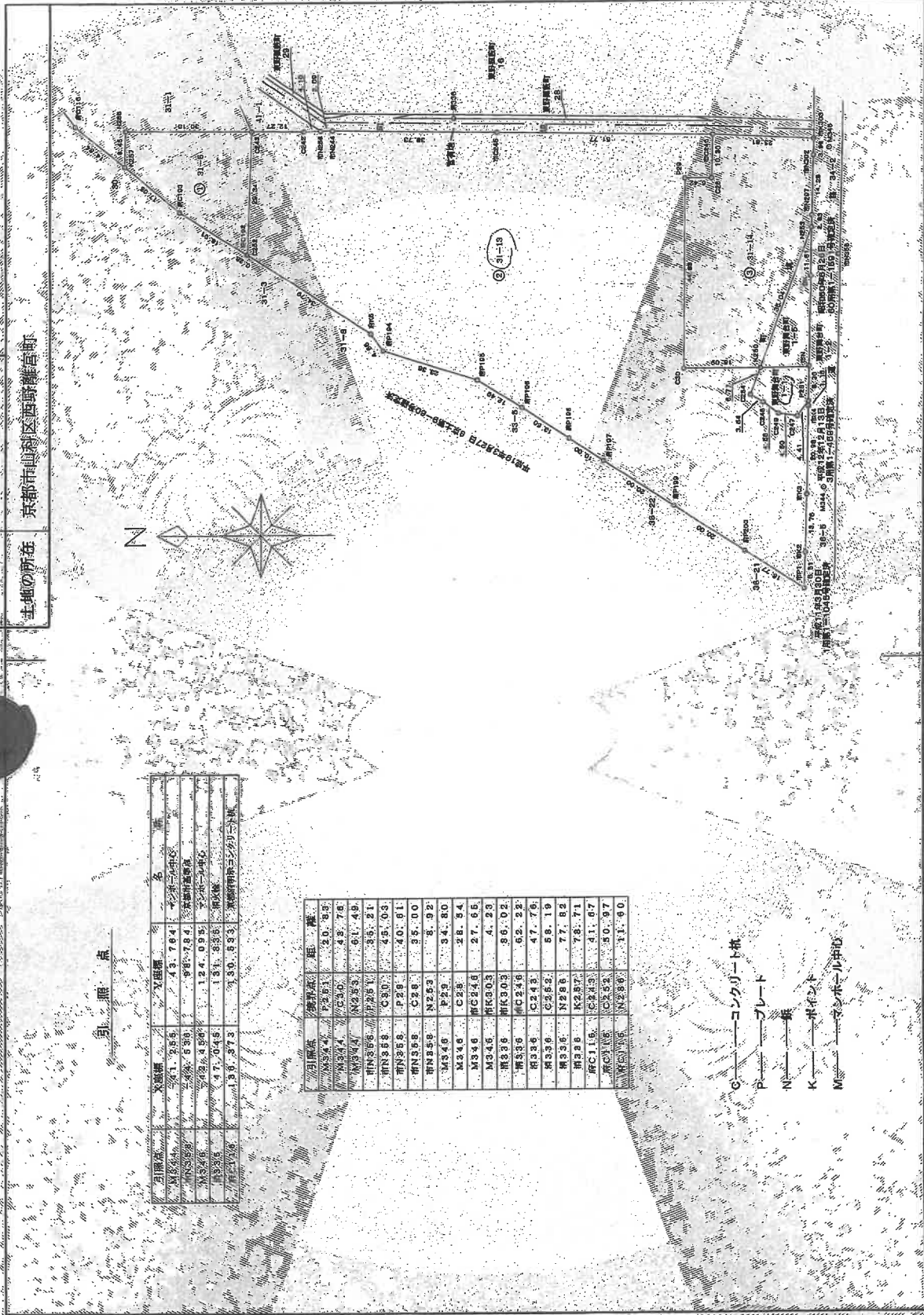
(1/1)

地積測量図

地番 31番6, 31番13, 31番14

土地の所在 京都市山科区西成瀬台町

登記年月日 平成19年4月23日



引張点

引張点	北緯線	東経線	名
M347	47.265	49.784	山科第一中学校
M348	47.590	49.784	山科第一中学校
M349	47.430	49.784	山科第一中学校
M350	47.045	49.784	山科第一中学校
M351	47.045	49.784	山科第一中学校
M352	47.045	49.784	山科第一中学校
M353	47.045	49.784	山科第一中学校
M354	47.045	49.784	山科第一中学校
M355	47.045	49.784	山科第一中学校
M356	47.045	49.784	山科第一中学校
M357	47.045	49.784	山科第一中学校
M358	47.045	49.784	山科第一中学校
M359	47.045	49.784	山科第一中学校
M360	47.045	49.784	山科第一中学校
M361	47.045	49.784	山科第一中学校
M362	47.045	49.784	山科第一中学校
M363	47.045	49.784	山科第一中学校
M364	47.045	49.784	山科第一中学校
M365	47.045	49.784	山科第一中学校
M366	47.045	49.784	山科第一中学校
M367	47.045	49.784	山科第一中学校
M368	47.045	49.784	山科第一中学校
M369	47.045	49.784	山科第一中学校
M370	47.045	49.784	山科第一中学校
M371	47.045	49.784	山科第一中学校
M372	47.045	49.784	山科第一中学校
M373	47.045	49.784	山科第一中学校
M374	47.045	49.784	山科第一中学校
M375	47.045	49.784	山科第一中学校
M376	47.045	49.784	山科第一中学校
M377	47.045	49.784	山科第一中学校
M378	47.045	49.784	山科第一中学校
M379	47.045	49.784	山科第一中学校
M380	47.045	49.784	山科第一中学校

引張点	東経線	北緯線	名
M347	49.784	47.265	山科第一中学校
M348	49.784	47.590	山科第一中学校
M349	49.784	47.430	山科第一中学校
M350	49.784	47.045	山科第一中学校
M351	49.784	47.045	山科第一中学校
M352	49.784	47.045	山科第一中学校
M353	49.784	47.045	山科第一中学校
M354	49.784	47.045	山科第一中学校
M355	49.784	47.045	山科第一中学校
M356	49.784	47.045	山科第一中学校
M357	49.784	47.045	山科第一中学校
M358	49.784	47.045	山科第一中学校
M359	49.784	47.045	山科第一中学校
M360	49.784	47.045	山科第一中学校
M361	49.784	47.045	山科第一中学校
M362	49.784	47.045	山科第一中学校
M363	49.784	47.045	山科第一中学校
M364	49.784	47.045	山科第一中学校
M365	49.784	47.045	山科第一中学校
M366	49.784	47.045	山科第一中学校
M367	49.784	47.045	山科第一中学校
M368	49.784	47.045	山科第一中学校
M369	49.784	47.045	山科第一中学校
M370	49.784	47.045	山科第一中学校
M371	49.784	47.045	山科第一中学校
M372	49.784	47.045	山科第一中学校
M373	49.784	47.045	山科第一中学校
M374	49.784	47.045	山科第一中学校
M375	49.784	47.045	山科第一中学校
M376	49.784	47.045	山科第一中学校
M377	49.784	47.045	山科第一中学校
M378	49.784	47.045	山科第一中学校
M379	49.784	47.045	山科第一中学校
M380	49.784	47.045	山科第一中学校

- G --- コンクリート杭
- P --- プレート
- N --- 釘
- K --- ポイント
- M --- マンホール中心

平成19年4月23日

作製者

申請人

縮尺 1000

これは図面に記録された測量結果を証明する書面である
 (京都市地方事務局管理)
 令和7年12月10日 東京法務局

登記官

登記年月日：平成19年4月24日

地積測量図

地番 31番6.31番13.31番14

土地の所在 京都市山科区西阿蘇町

A4判に縮小

地番	① 31-6	② 31-13	③ 31-14	合計	面積
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
M1302	122.255	18.150	-703.502430		
M1303	126.200	6.218	-202.557072		
M1314	125.471	-9.091	135.456357		
52	117.179	-10.254	157.597956		
53	117.207	-24.893	374.253432		
54	12.316	-44.897	863.803911		
55	32.857	-32.857	-660.528300		
56	3108.183	3108.183	-1383.098406		
合計	108.630	17.972	-855.689006		
合計	1382.63	1382.63			9332.2655665 m ²

合計面積 9332.2655665 m²

地番	面積
① 31-6	589.8668230 m ²
② 31-13	7359.7843806 m ²
③ 31-14	1382.6358630 m ²

求積表

地番	① 31-6	② 31-13	③ 31-14	合計	面積
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
C252	95.638	18.188	-491.0.279281		
C243	94.729	6.218	-276.476407		
M258	124.827	139.000	139.000		
K257	126.001	-13.332	-233.519412		
M193	111.937	-10.850	-202.557072		
M182	95.899	30.010	100.180		
合計					589.8668230

地番	② 31-13	③ 31-14	合計	面積	
NO	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1}) ²
C243	94.729	129.184	-491.0.279281		
C252	96.682	99.868	-481.987		
M194	66.492	80.897	-22.883		
M198	63.010	78.980	-10.948		
M198	41.332	69.951	-13.667		
M198	30.680	63.413	-13.879		
M198	19.345	56.072	-12.787		
M197	10.942	60.848	-16.297		
M199	-5.855	39.775	-21.231		
M200	-22.656	28.915	-19.880		
M1	-36.788	18.346	-0.661		
M2	-38.069	28.354	22.366		
M3	-37.252	42.311	34.785		
M4	-37.581	64.244	22.183		
P251	-37.592	64.244	-2.869		
C247	-34.974	60.720	2.957		
C248	-39.326	64.407	3.433		
C24	-26.897	64.185	4.688		
K250	-28.390	64.324	8.157		
C30	-28.103	64.324	4.688		
P28	-28.344	64.324	-363.80091		
C25	-14.784	64.324	674.26942		
M246	-15.017	129.479	39.775		
M245	36.747	129.479	39.775		
M244	78.489	129.479	39.775		
M258	78.358	129.479	39.775		
C243	82.335	129.479	39.775		
合計					7359.7843806

これは図面に記載された内容が真実であることを証明した書面である。
 (京都市方法務局備前)
 令和7年12月10日 東京法務局

登記簿

申請人

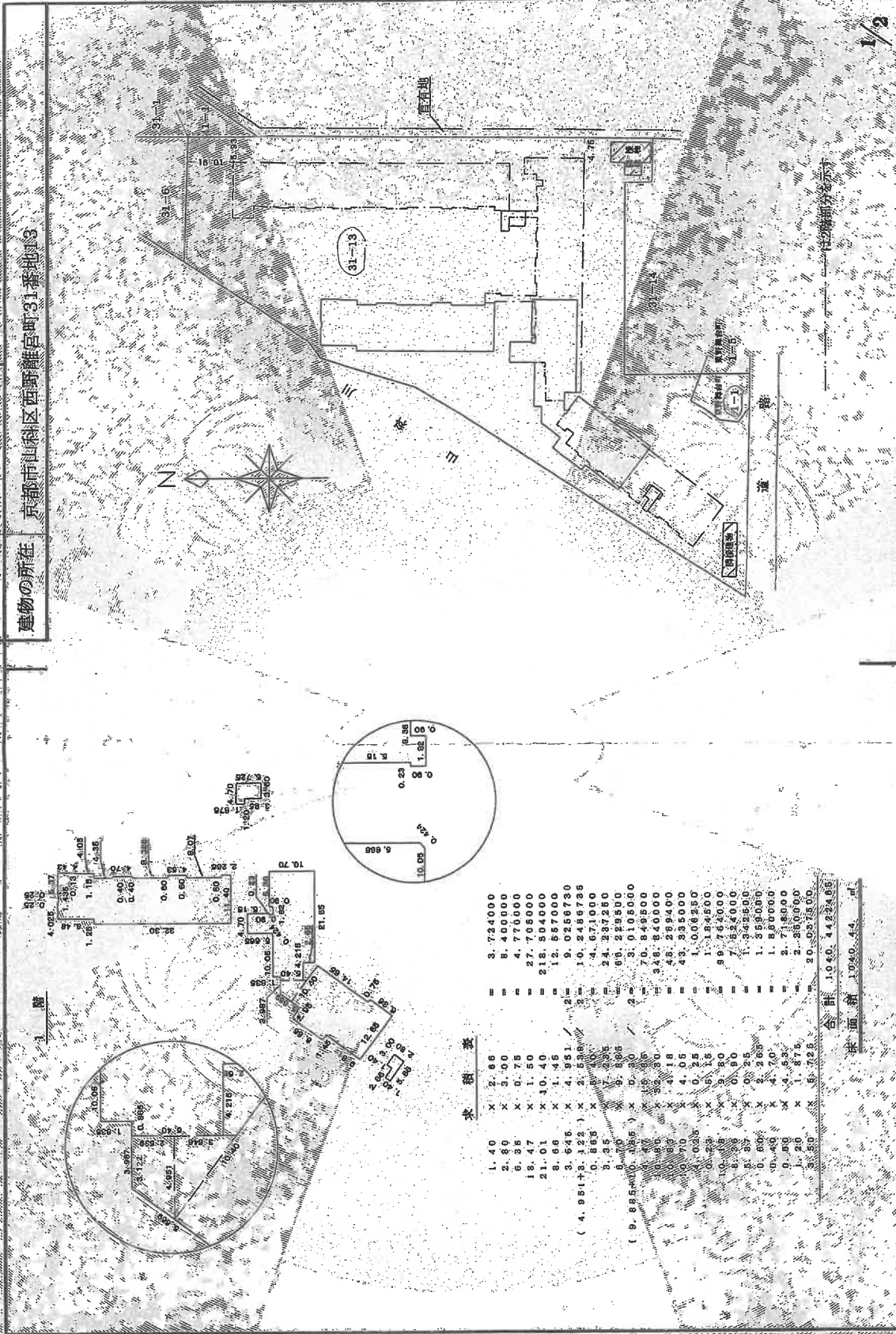
製作者

平成19年4月23日

建物平面図
各階平面図

家屋番号

建物の所在
京都市山科区西野離宮町31番地3



縮尺 1/2 1000

申請人

縮尺 1/1000

作成者
20年5月19日作成

作成者

（京都市地籍調査課）

登記年月日：平成20年6月3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。

（京都市地方支庁局管轄）

令和7年11月18日

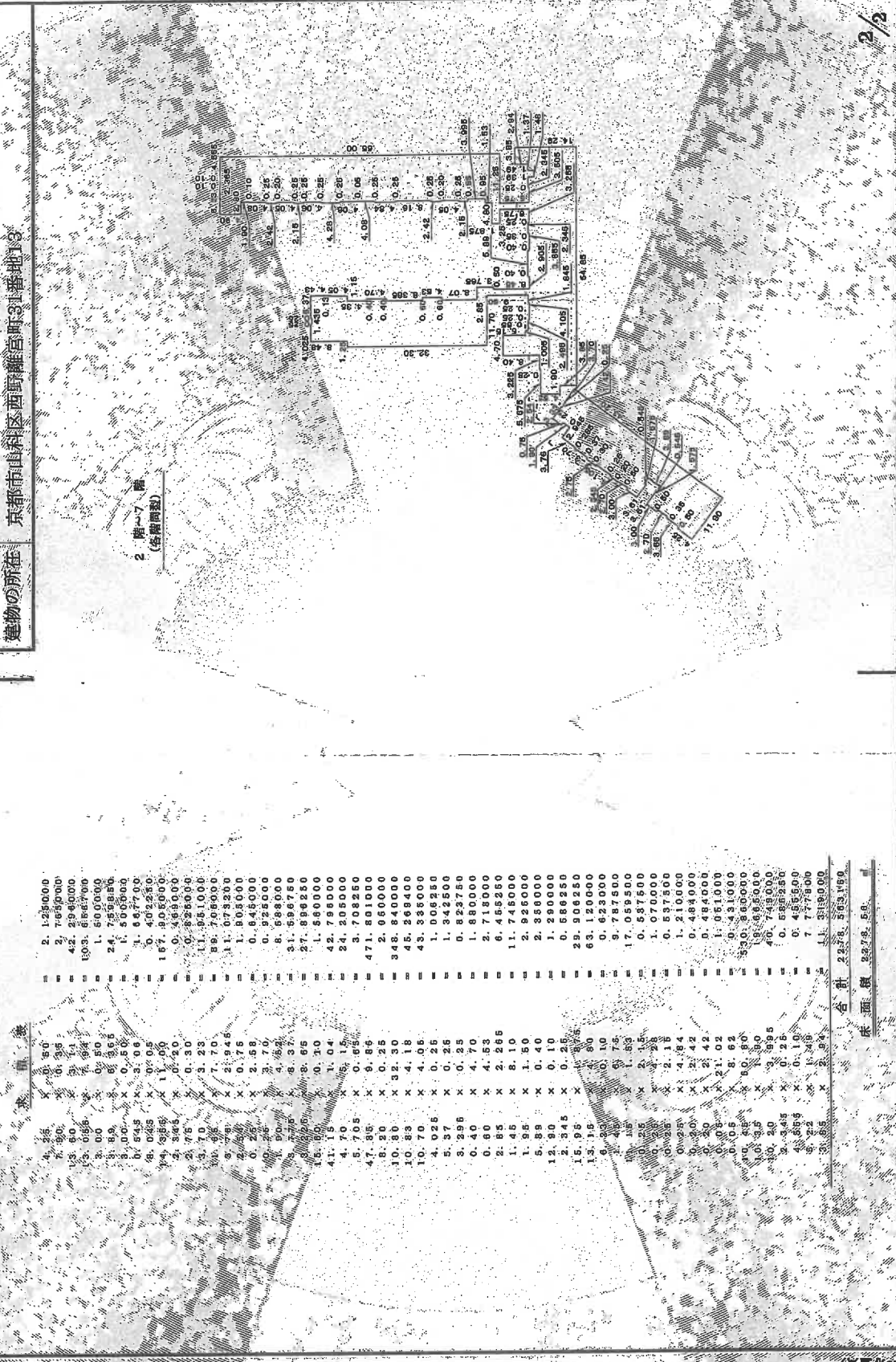
東京法務局立川出張所

登記官

建物平面図

家屋番号

建物の所在 京都市山科区西野離宮町31番地19



2階-7画 (住戸間型)

2/2

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1

20年5月19日付附

作成者

京都市山科区西野離宮町31番地19

2. 1,280,000	X	0.50	2. 1,280,000
3. 7,650,000	X	0.35	3. 7,650,000
42. 29,400,000	X	1.71	42. 29,400,000
103. 6,666,700	X	1.94	103. 6,666,700
1. 50,000,000	X	0.50	1. 50,000,000
24. 7,528,850	X	0.50	24. 7,528,850
1. 50,000,000	X	0.50	1. 50,000,000
1. 6,677,000	X	3.06	1. 6,677,000
0. 40,225,000	X	0.05	0. 40,225,000
167. 90,600,000	X	11.00	167. 90,600,000
0. 4,690,000	X	0.20	0. 4,690,000
0. 4,228,000	X	0.30	0. 4,228,000
11. 95,100,000	X	3.23	11. 95,100,000
89. 70,600,000	X	7.70	89. 70,600,000
11. 80,800,000	X	21.94	11. 80,800,000
1. 80,800,000	X	0.75	1. 80,800,000
0. 84,800,000	X	2.58	0. 84,800,000
0. 92,800,000	X	3.70	0. 92,800,000
8. 688,000	X	4.52	8. 688,000
31. 598,750	X	8.37	31. 598,750
27. 898,250	X	8.65	27. 898,250
1. 580,000	X	0.10	1. 580,000
42. 798,000	X	1.04	42. 798,000
24. 208,000	X	1.15	24. 208,000
3. 708,250	X	0.86	3. 708,250
2. 060,000	X	0.25	2. 060,000
348. 840,000	X	32.30	348. 840,000
45. 268,400	X	4.18	45. 268,400
43. 380,000	X	4.08	43. 380,000
1. 006,250	X	0.25	1. 006,250
1. 342,500	X	0.25	1. 342,500
0. 823,750	X	0.35	0. 823,750
1. 880,000	X	4.70	1. 880,000
2. 718,000	X	4.53	2. 718,000
6. 455,550	X	2.26	6. 455,550
11. 745,000	X	8.10	11. 745,000
2. 926,000	X	1.50	2. 926,000
2. 358,000	X	0.40	2. 358,000
1. 290,000	X	0.10	1. 290,000
0. 589,550	X	0.25	0. 589,550
39. 006,550	X	1.36	39. 006,550
63. 120,600	X	1.36	63. 120,600
0. 423,000	X	0.25	0. 423,000
9. 787,500	X	0.25	9. 787,500
17. 059,500	X	0.25	17. 059,500
0. 587,500	X	0.25	0. 587,500
1. 070,000	X	0.25	1. 070,000
0. 510,000	X	2.19	0. 510,000
0. 484,000	X	3.84	0. 484,000
0. 484,000	X	4.2	0. 484,000
1. 551,000	X	2.42	1. 551,000
330. 800,000	X	21.02	330. 800,000
28. 108,000	X	8.62	28. 108,000
40. 748,000	X	1.89	40. 748,000
10. 30	X	0.25	10. 30
2. 343	X	0.25	2. 343
0. 455,500	X	0.15	0. 455,500
7. 777,800	X	2.48	7. 777,800
3. 52	X	0.25	3. 52
合計			2278. 563190
床面積			2278. 56

(括弧内)

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。

(京都市地方税務局管轄)

令和7年11月18日

東京税務局立川出署所

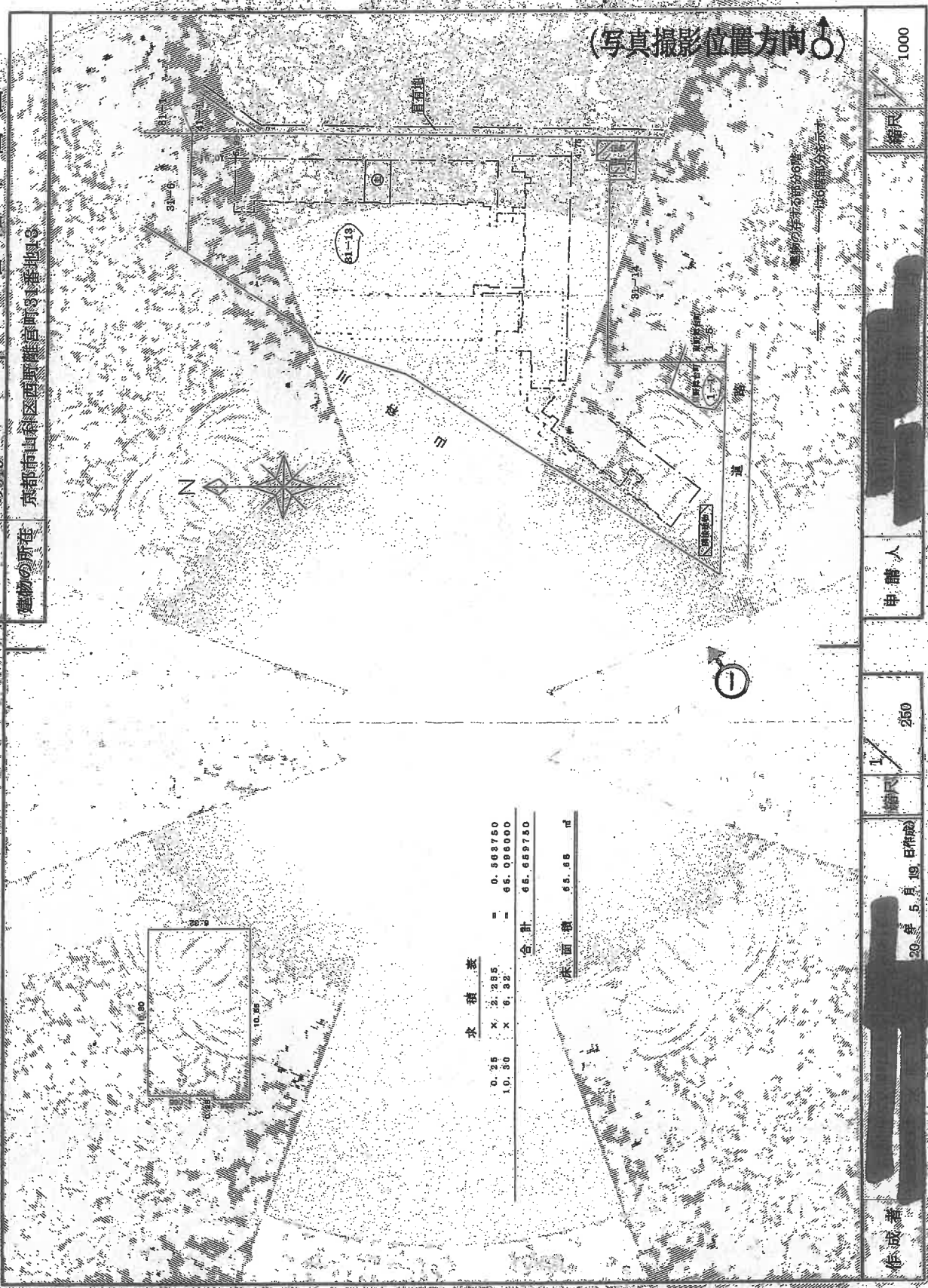
登記官

A4判に縮小

(写真撮影位置方向)

図面
図面
建物
各階
平面
図

家屋番号
西野雑居町9番地3
の619
建築物の所在
京都市山科区西野雑居町9番地3



求積表

0.25	X	2.285	=	0.563750
10.50	X	6.32	=	66.086000
合計				66.649750

床面積 66.65 ㎡

作成者 [Redacted]

20年5月19日作成

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

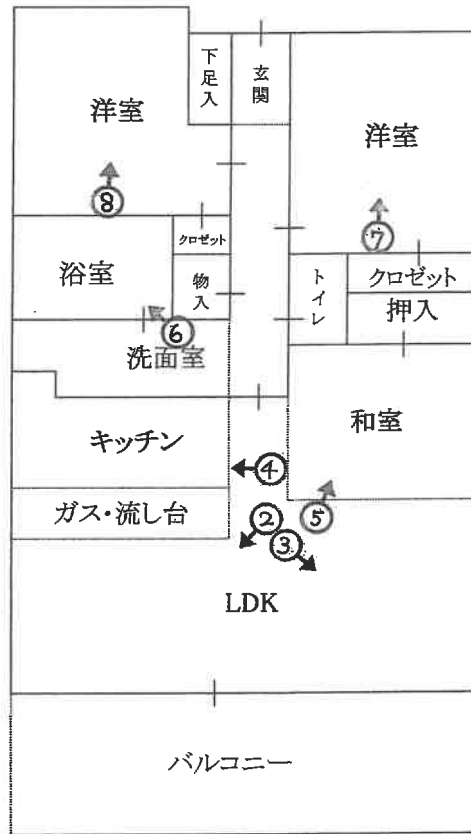
登記年月日 平成20年6月23日

これは図面に記録されている図面を印刷した図面である
(京福地方支務局管轄)
令和7年11月18日 東京支務局立川出賃所 登記官

請求番号: 7-2

建物見取図

(写真撮影位置方向 ♂)



令和7年(ケ)第187号

物件1



1



2



3



4



5



6

7



8



令和 7 年 (ケ) 第 187 号
令和 8 年 1 月 22 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

西井雅志

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物 件 1	金 19,440,000 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	京都市営地下鉄 東西線「東野」駅の南西方・道路距離約 750 m (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付近の状況	マンション、事業所、一般住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別の規制を 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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20 m 第3種高度地区 町並み型 建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画地条件	間口 約53 m、奥行約 135 mの 不整形地 公図写しのとおり	
接面道路の状況	南側幅員約 7 mの 市道 に 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、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、通常の費用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。 北西側に1級河川「山科川」が隣接し、堤上に河川管理用道路が存する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	BELISTA京都山科
建物の用途	共同住宅 (総戸数 188 戸)
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20年5月12日 新築 経過年数: 約 18 年 経済的残存耐用年数: 約 42 年
構造	鉄筋コンクリート造 7 階建
仕様	屋根: 陸屋根等 外壁: タイル貼り、吹付等 その他:
設備等	エレベーター3基、オートロック、敷地内駐車場168台、宅配ボックス、駐輪場
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: あり 名称: BELISTA京都山科管理組合 管理方式: 委託管理 管理会社: 三菱地所コミュニティ(株) 京都支店 管理1グループ 管理形態: 管理人日勤 (月～金、土(第2・第4・第5)、8:00～18:00の間の7時間)
管理の状況	やや劣る
特記事項	修繕積立金の合計額: 令和8年1月7日 現在 172,027,110 円 近い将来の大規模修繕計画の有無 なし(令和3年6月修繕済み) 駐車場の空き状況: 40 台 規約で特に留意すべき事項: ペット可(小型、犬猫合わせて2匹まで) 管理規約、集会決議等で区分所有者に管理費等の請求ができる。 その他: きる。 ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分: 管理人室、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、 ・建築確認、完了検査はともに受けている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート 造 1 階建
位 置	6 階 (619 号室) イーストウイング(C棟) 主要開口部の方位: 東 向き 中間 住戸
床 面 積	公簿と同じ 65.65 m ² (登記面積)
間 取 り	3LDK (建物見取図 参照)
仕 様	天 井 : クロス等 床 : フローリング等 内 壁 : クロス等 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 : リビングに床暖房あり。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管理費: 8,230 円(月額) 修繕積立金: 17,680 円(月額) 滞納額: あり 92,909 円 (令和7年12月8日 現在) その他: 駐車場使用料:7,000円/月、自転車置き場使用料200円/月、インターネット利用料990円/月 詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	・過去に猫を飼っていた。 ・食洗器、給湯器、浴室カワックは交換済み。

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の価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
340,000	65.65	0.51	11,380,000

イ 専有面積： 登記数量による。

ウ 現価率：

経済的全耐用年数 60 年、経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 42 年、残価率 0.10

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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.10 + (1 - 0.10) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30) = 0.51$$

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積計 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
207,000	0.98	7,485.02	1.00	6853/ 1367309	7,610,000

ア 標準画地価格：

(公示 価格等からの比・規準)

地価公示 京都山科 -8

$$\text{公示地価格(円/㎡)} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格(円/㎡)}$$

$$152,000 \times 104/100 \times 100/103 \times 100/74 = 207,000$$

◇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)

$$\text{◇地域 格差： 街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政条件} \quad \text{格差率}$$

$$100/98 \times 100/95 \times 100/80 \times 100/100 = 100/74$$

イ 個別格差： 不整形等 (0.98)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地の適応と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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ
11,380,000	7,610,000	1.00	18,990,000

ウ 個別格差： 階層、方位等

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	京都市山科区西野左義長町:地番略	京都市山科区西野左義長町:地番略
構造	RC 造	RC 造
階	1階 / 6階	3階 / 7階
面積	約 77 ㎡ (内法)	約 84 ㎡ (内法)
建築時期	平成20年2月	平成28年1月
取引時点	令和6年7月	令和6年2月
取引形態	競落 一般売買	競落 一般売買
事例価格	303,000 円/㎡	358,000 円/㎡

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡)	事 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	303,000	$\frac{100}{95}$	$\frac{119}{100}$	$\frac{100}{98}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$	369,000
B	358,000	$\frac{100}{95}$	$\frac{124}{100}$	$\frac{100}{102}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{110}$	397,000
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)	383,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
383,000	1.00	65.65	25,140,000

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	ア×イ÷ウ×エ
1,560,000	1.00	8%	1.00	19,500,000

- 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 8% 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
① 積算価格	18,990,000	100%	18,990,000
② 比準価格	25,140,000	100%	25,140,000
③ 収益価格	---		19,500,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	24,550,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(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
24,550,000	100%	80%	99%	100%	19,440,000

イ 市場性修正： 修正の必要がない。

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： 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ その他控除減価： 買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除する。

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-8)
所 在 : 京都市山科区東野八代48番70
価 格 : 152,000 円/m²
位 置 : 京都市営地下鉄
東西線「東野」駅の南西 方、道路距離約 1.3 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 105 m²
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 南方 6 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 : 小規模一般住宅の中に店舗等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1: 敷地総額 547,671,300 円 (× 持分割合 6853 / 1,367,309)
建 物 5,714,500 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 京都市山科区西野離宮町 31番地13

建物の名称 BELISTA京都山科

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西野離宮町 31番13の619

建物の名称 619

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 65.65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 京都市山科区西野離宮町31番13

地 目 宅地

地 積 7359.75平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 京都市山科区東野舞台町1番1

地 目 宅地

地 積 125.27平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1367309分の6853



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

第2図 付近地図

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