

## 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 8 年 8 月 19 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 9 月 3 日から<br>令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで                                                                           |
| 開札期日                                                                          | 日 時 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 30 分<br>場 所 京都地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                                                                    | 日 時 令和 8 年 10 月 6 日 午後 1 時 00 分<br>場 所 京都地方裁判所第 5 民事部                                                                       |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                              | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>金融機関の証明書。<br>(2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫,<br>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<br>制限 (民事執行規<br>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<br>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<br>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<br>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<br>8 月 19 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 所 在 京都市山科区西野山桜ノ馬場町

地 番 11番11

地 目 宅地

地 積 31.07平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22番1

地 目 宅地

地 積 151.26平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 27番1

地 目 宅地

地 積 7.32平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分6分の1



## 物 件 目 録

4 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻 22番地1

家屋 番号 22番1

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根5階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 66.93平方メートル |
|       | 2階 | 67.52平方メートル |
|       | 3階 | 67.52平方メートル |
|       | 4階 | 67.52平方メートル |
|       | 5階 | 7.00平方メートル  |

(現況)

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 約83平方メートル   |
|       | 2階 | 約70平方メートル   |
|       | 3階 | 67.52平方メートル |
|       | 4階 | 67.52平方メートル |
|       | 5階 | 7.00平方メートル  |

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22番12

地 目 宅地

地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 25番9

地 目 宅地



\*11\*

## 物 件 目 録

地 積 1 7 . 3 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 12 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 ～ 6】

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 ～ 6】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

1 階東側事務所及び洋室 2 室部分を除く全部につき C 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。

1 階東側事務所及び洋室 2 室部分を除く全部につき本件建物共有持分権者 A 及び売却対象外の共有持分を有する B が占有している。

1 階東側事務所及び洋室 2 室部分につき D 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。

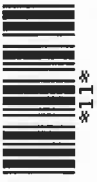
1 階東側事務所及び洋室 2 室部分につき本件建物共有持分権者 A が占有している。

---

### 5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1 ～ 6】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。



### 《 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 京都市山科区西野山桜ノ馬場町

地 番 11 番 11

地 目 宅地

地 積 31.07 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

2 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22 番 1

地 目 宅地

地 積 15.1.26 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1

3 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 27 番 1

地 目 宅地

地 積 7.32 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・公衆用道路

共有者 A 持分 6 分の 1



## 物 件 目 録

4 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻 22番地1

家屋 番号 22番1

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根5階建

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 66.93平方メートル |
|       | 2階 | 67.52平方メートル |
|       | 3階 | 67.52平方メートル |
|       | 4階 | 67.52平方メートル |
|       | 5階 | 7.00平方メートル  |

(現況)

|       |    |             |
|-------|----|-------------|
| 床 面 積 | 1階 | 約83平方メートル   |
|       | 2階 | 約70平方メートル   |
|       | 3階 | 67.52平方メートル |
|       | 4階 | 67.52平方メートル |
|       | 5階 | 7.00平方メートル  |

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22番12

地 目 宅地

地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 25番9

地 目 宅地



## 物 件 目 録

地 積 17.30平方メートル

共有者 A 持分6分の1



令和8年(ヌ)第13号  
(物件1～6)

令和8年 3月 9日受理  
令和8年 5月 **26**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 京都市山科区西野山桜ノ馬場町  
地 番 11番11  
地 目 宅地  
地 積 31.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻  
地 番 22番1  
地 目 宅地  
地 積 151.26平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻  
地 番 27番1  
地 目 宅地  
地 積 7.32平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻 22番地1  
家屋 番号 22番1  
種 類 居宅・倉庫・事務所  
構 造 鉄骨造陸屋根5階建  
床 面 積 1階 66.93平方メートル  
2階 67.52平方メートル



## 物 件 目 録

3階 67.52平方メートル  
4階 67.52平方メートル  
5階 7.00平方メートル

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻  
地 番 22番12  
地 目 宅地  
地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻  
地 番 25番9  
地 目 宅地  
地 積 17.30平方メートル

共有者 A 持分6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1～3、5、6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3、5、6) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件1～3) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 物件1～3の土地の一部は、公衆用道路として使用されている。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「その他の事項」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 建物             | 物件4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" 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 )<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約83㎡ 2階 約70㎡<br>3階・4階 各67.52㎡(登記面積) 5階7㎡(登記面積)                                                                                                                                                                    |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類:<br/>           構造:<br/>           床面積:         </div> </div>        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を 居宅・倉庫・事務所 として使用している<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項         | <input checked="" type="checkbox"/> 「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 <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br/>           保管開始日 令和 年 月 日         </div> </div> |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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

(占有関係用〈2占〉)

| 占有者及び占有権原 (物件4関係) |     |                                                                                                                                                                                      |  |
|-------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲              |     | <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側事務所及び洋室2室部分を除く全部                                                                                                                             |  |
| 占有者               |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側事務所及び洋室2室部分                                                                                                      |  |
| 占有状況              |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 |  |
| 関係人の陳述及び提示文書の要旨   |     | <input checked="" type="checkbox"/> 陳述 ( <input checked="" type="checkbox"/> A (所有者) )<br><input type="checkbox"/> 文書 ( <input type="checkbox"/> )                                   |  |
| 占有権原              |     | <input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>                                                             |  |
| 占有開始時期            |     | <input checked="" type="checkbox"/> 不明                                                                                                                                               |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 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 年 月 日まで 年間<br><input type="checkbox"/> 期間の定めなし                                                                                                                               |  |
|                   | 貸主  | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 (A、B) <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                       |  |
| 当事者               | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                               |  |
|                   | 借主  | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他 ( )                                                                                                             |  |
| 賃料・支払時期           |     | 毎金 円 (毎限り 分払)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( )<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( )                                                                                                  |  |
| 敷金・保証金            |     | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 円<br><input type="checkbox"/> ある [ 金                                                            |  |
| 特約等               |     | <input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>                                                                                                                              |  |
| その他               |     |                                                                                                                                                                                      |  |
| 執行官の意見            |     | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「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 本件各物件はA及びBの共有であり（A持分6分の1、B持分6分の5）、本件売却対象はAの持分のみである。
- 2 物件4の建物（以下、「本件建物」という。）の1階の玄関付近に、所有者及びCの姓の表示が、「月と太陽 LUNASOL Co, Ltd」の看板が、玄関付近のポストにDの氏名の表示が、それぞれ存在する。
- 3 物件1～3、5及び6の土地（以下「本件土地」という。）
  - (1) 本件土地は、一体として物件4建物の敷地として利用されている。
  - (2) 本件土地は、東側から西側にかけて上り傾斜の土地になっており、本件土地の南側は南側隣地との高低差が約0.8m～約2.4mある。また、物件1～3の土地と物件5及び6の土地との高低差は約1.6mある。
  - (3) 本件土地は、北西側で建築基準法上の道路（私道）に、南西側で同法上の道路（私道、一部市道）に、それぞれ等高に接している。
  - (4) 物件1～3の土地の北西側の一部（約27㎡）は、上記北西側の私道の一部となっている。
  - (5) 物件1～3の土地間の境界は判然としない。
  - (6) 物件1の土地の北角付近に関西電力又はNTT所有の電柱が設置されている。
  - (7) 物件5及び6の土地間の境界は判然としない。
  - (8) 物件5及び6土地を所在とする建物（家屋番号22番12、公簿上閉鎖）は現存しない。
- 4 本件建物
  - (1) 本件建物は、1階の南東側の洋室（約16㎡）部分及び2階の南東側の浴室（約3㎡）部分がそれぞれ増築されている。
  - (2) 経年劣化による汚れ等が見られるほか、3階の洋室の南東角付近に雨漏りが、2階及び3階内壁の壁にひび割れが見られた。
  - (3) 4階にラップトップピアノが1台、電子オルガンが1台置かれていた。
  - (4) 2階の洋室は内装工事がされていた。
  - (5) 1階東側事務所及び洋室2室部分には猫が数匹飼育されていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ■ A               | <p>1 本件建物は、1階東側事務所及び洋室2室（以下「1階東側事務所等」という。）以外をCが居宅として使用しています。</p> <p>Cは私の母親ですので、貸借関係の取り決めはなく、Cから賃料の支払を受けたこともありません。</p> <p>2 令和7年頃から、1階東側事務所等をDに無償で使用させています。契約の取り決めはなく、賃料の支払を受けたこともありません。</p> <p>3 看板「月と太陽」はペットショップで、元々私が経営していましたが、今はDに経営をお願いしています。</p> <p>4 「月と太陽」の店舗は別の場所にあり、1階東側事務所等は、猫の繁殖場所に使用しています。</p> <p>5 1階東側事務所等は、私とDが管理しており、猫を放し飼いにしているので、私とD以外は使用しません。</p> <p>6 Dは知人で迷惑をかけたくないので、連絡先は教えられません。</p> <p>7 本件土地及び本件建物を、C及びD以外の他の者に貸したり、第三者から借りたりしていません。</p> <p>ただし、1階倉庫に他人の車を一時的に駐車させています。</p> <p>8 物件5及び6の土地には元々家が建っていましたが、取り壊したので、車を駐車したり物置に使用しています。</p> |
| ■ A及びB            | <p>1 本件土地及び本件建物について、共有者間で取り決めはなく、互いに債権債務はありません。</p> <p>2 2階リビングに床暖房があります。</p> <p>3 太陽光発電設備はありません。</p> <p>4 ガス管の引き込みはなく、元々プロパンガスを使用していましたが、今はオール電化住宅にしています。</p> <p>5 2階のベランダに電気給湯タンクがあります。</p> <p>6 リース物件はありません。</p> <p>7 3階の洋室の南西角に雨漏りがあります。</p> <p>屋上からの雨が原因と思われますが、補修等はしていません。</p> <p>8 2階から4階ではタバコを吸っています。</p> <p>9 1階東側事務所等部分はAが施工しました。</p> <p>10 2階の浴室は父親が施工しました。</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

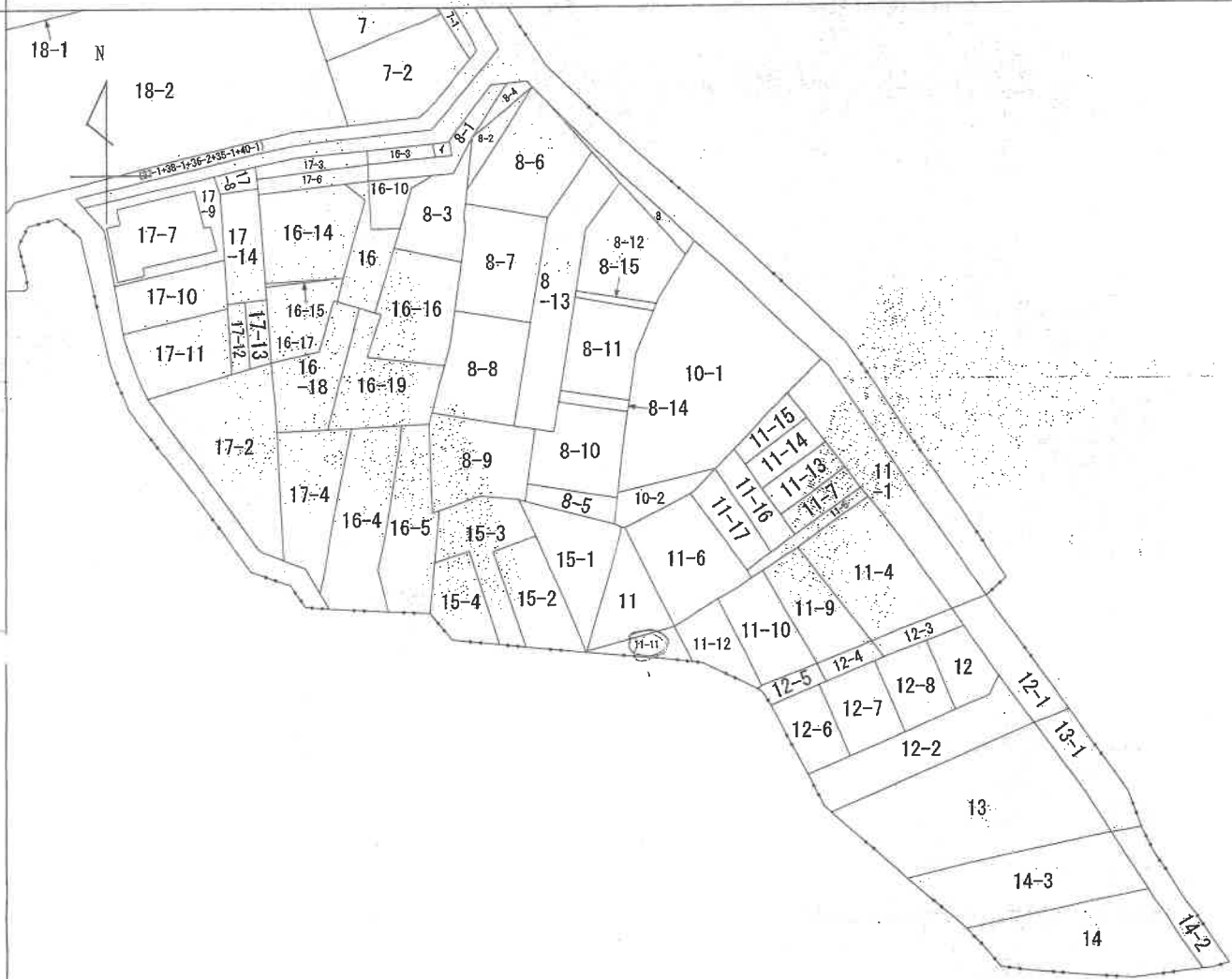
## 執行官の意見

- 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 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者はC名義であった。
- 3 本件建物について、建物共有者であるA及びBは兄弟であり、本件建物の使用についての特段の合意はなく、A及びBは共有持分権に基づき共同して使用し占有していることが認められる。
- 4 本件建物（1階東側事務所等部分を除く。）
  - (1) CはA及びBの母であり、本建物の使用についての特段の合意はないものと思われ、Cの占有権原は、使用借権とあると認定した。
  - (2) A、B及びCが共同して、A及びBは共有持分権に基づき、Cは使用借権に基づき、居宅・倉庫・事務所として、それぞれ使用し、占有していることが認められる。
- 5 本件建物の1階東側事務所等部分
  - (1) DはAの知人であり、本建物の使用について特段の合意はないものと思われる。  
Aの共有持分は6分の1であるため、Dの占有権原は不明であるが、Dは無償で使用しており、AはDに無償で使用させていると述べ、Dの使用についてBは異論を述べていないことから、Dの占有権原を使用借権とした。
  - (2) A及びDが共同して、Aは共有持分権に基づき、Dは使用借権に基づき、事務所として、それぞれ使用し、占有していることが認められる。
- 6 関係人の陳述等及び立入調査の結果から、3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                      |
| 8年3月10日                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁          | A及びB宛照会書送付、ライフライン調査              |
| 8年3月10日<br>16:10 - 16:30                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 物件所在地       | 物件確認、占有調査、写真撮影、Cと面談<br>使用者宛照会書交付 |
| 8年3月25日                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当庁          | ライフライン再調査                        |
| 8年4月1日<br>9:50 - 11:00                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 立入調査、占有調査、写真撮影、A及びBと面談<br>評価人同行  |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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<br/>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、所有者から提供を受けた鍵で解錠し、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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   | 所在地  | 京都市山科区西野山桜ノ馬場町 |  |           |           | 地番 | 11番11    |      |    |           |
| 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12月15日  
京都地方法務局

地図整理番号: M62240

登記官

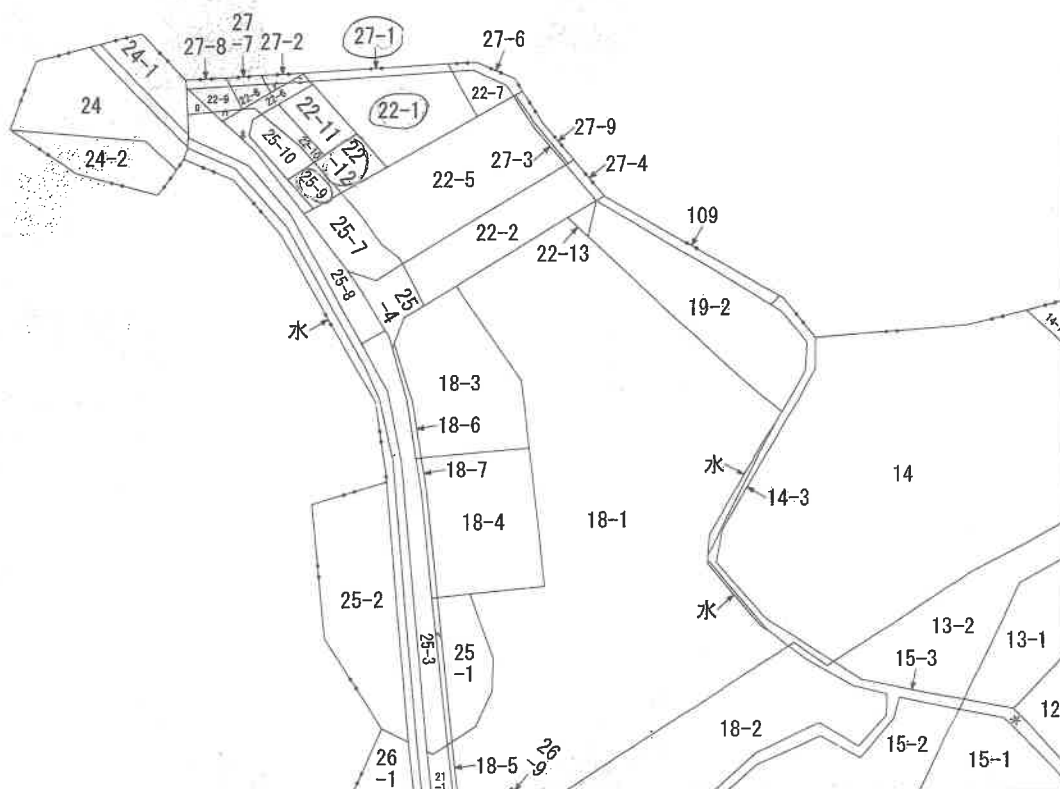
(1/1)

9ページ



別圖

18-4



(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

勸修寺柴山

寺修勸  
尻冷

|            |      |             |                   |                    |          |     |            |           |
|------------|------|-------------|-------------------|--------------------|----------|-----|------------|-----------|
| 請 求<br>部 分 | 所 在  | 京都市山科区勧修寺冷尻 |                   |                    |          | 地 番 | 22番1       |           |
| 出 力<br>縮 尺 | 縮尺不明 | 精 度<br>区 分  | 座標系<br>番号又<br>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<br>年月日 |      |             |                   | 備 付<br>年月日<br>(原図) |          |     | 補 記<br>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12月15日  
京都地方法務局

地図整理番号：M62241

登記官

(1/1)

10 ページ

登記年月日：昭和47年6月28日

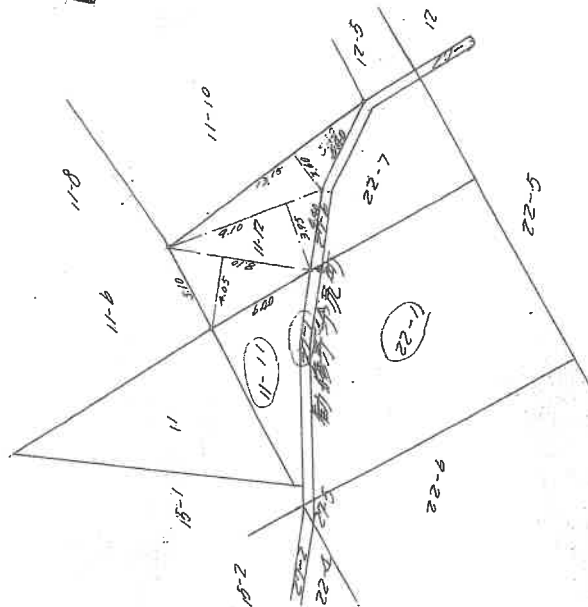
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月15日 京都地方方法務局

登記号

335779

|       |                |
|-------|----------------|
| 地番    | 11-11<br>11-12 |
| 土地の所在 | 東山区山科西野山花鳥場町   |

地積測量図



|       |      |          |
|-------|------|----------|
| 8.10  | 4.03 | 32.8050  |
| 9.10  | 3.95 | 35.9050  |
| 13.15 | 2.60 | 34.1000  |
|       |      | 102.9000 |
|       |      | 57.4700  |

計 82.5450 - 57.4700 = 25.0750

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

|    |        |
|----|--------|
| 縮尺 | 1/2500 |
|----|--------|

(日脚地9)

昭和四十七年六月廿八日

令和7年12月15日

京都地方法務局

食品加

地圖整理番号：M62246

## A 4判に縮小

昭和四七年六月八日

紙用會合連會士奎調庭家地士本(日)

( 日 記 )

尺  $\frac{1}{300}$

2634

卷一

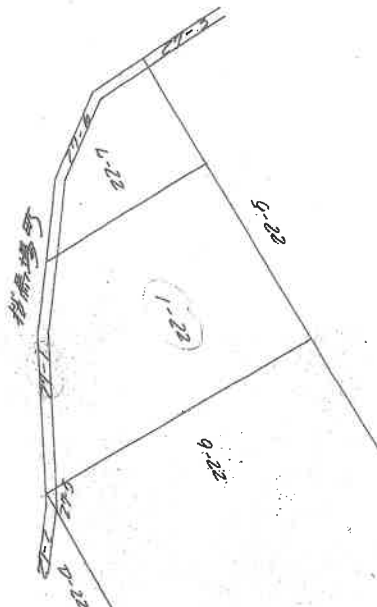
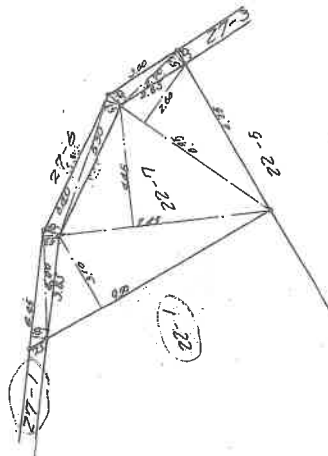
|      |      |
|------|------|
| 9-62 | 1-62 |
| 4-22 | 1-22 |

|       |             |
|-------|-------------|
| 土地の所在 | 夢山区山科勧修寺湯尾町 |
|-------|-------------|

作 製 年 月 日

作者

人中



|      |    |         |
|------|----|---------|
| 4.45 | 55 | 2.445   |
| 4.00 | 53 | 2.1200  |
| 5.40 | 58 | 2.9700  |
| 5.30 | 53 | 2.8090  |
| 3.00 | 55 | 1.4500  |
| 2.90 | 53 | 1.5370  |
|      |    | 13.5535 |
|      |    | 6.76675 |

3<sup>rd</sup> time

13.5535 - 6.76675 = 6.78675

6.78675

6.7854

|      |      |          |
|------|------|----------|
| 22-7 | 9.50 | 29.4500  |
|      | 3.10 | 32.49325 |
|      | 2.45 | 17.5500  |
|      | 7.60 | 81.9325  |
|      | 6.75 | 40.04625 |

找地  
 $102.2325 - 10.96625 = 91.26625$

登記年月日：昭和53年2月21日

322635

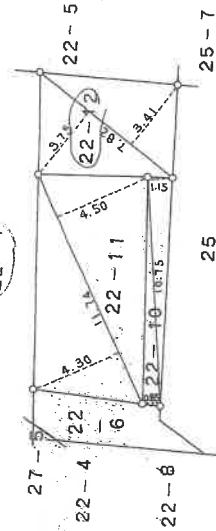
22-6

地番

22-10, 22-11, 22-12

土地の所在

京都市山科区観修寺冷尻町



面積求積表

|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| 22-10                                                     |  |
| $10.75 \times (0.85 + 1.15) \div 2 = 10.7500 \text{ m}^2$ |  |
| 22-11                                                     |  |
| $11.74 \times (4.30 + 4.50) \div 2 = 51.5560 \text{ m}^2$ |  |
| 22-12                                                     |  |
| $7.82 \times (3.75 + 3.41) \div 2 = 27.9956 \text{ m}^2$  |  |

縮尺

1/250

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12月15日 京都地方法務局

登記官

昭和五参年貳月壹七日

A4判に縮小

登記年月日：昭和53年2月21日

令和7年12月15日

京都地方法務局

改訂品目表

14 ページ

地址：M62244

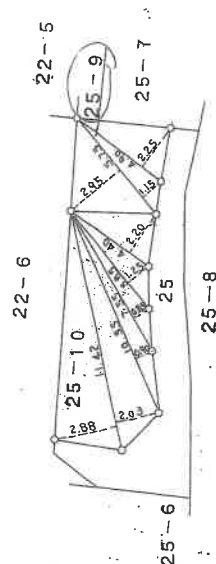
322642

地積測量圖

番 25-9 25-10

地

土地の所在



面 積 求 積 表

|         |   |               |   |         |  |
|---------|---|---------------|---|---------|--|
| 25 - 9  |   |               |   |         |  |
| 5 75    | × | (2.95 + 1.15) | = | 23.5750 |  |
| 4.90    | × | 2.25          | = | 11.0250 |  |
|         |   | 合計            | = | 34.6000 |  |
|         |   | 合計            | = | 17.3000 |  |
| 25 - 10 |   |               |   |         |  |
| 11.42   | × | (2.68 + 2.03) | = | 56.0722 |  |
| 10.55   | × | 0.90          | = | 9.3150  |  |
| 7.25    | × | 0.85          | = | 6.1475  |  |
| 5.65    | × | 1.25          | = | 7.3125  |  |
| 4.40    | × | 2.20          | = | 9.6800  |  |
|         |   | 合計            | = | 89.7972 |  |
|         |   | 合計            | = | 44.3986 |  |

|   |   |       |
|---|---|-------|
| 縮 | 尺 | 1/250 |
|---|---|-------|

登記年月日：昭和48年10月2日

令和7年12月15日 京都地方法務局

登記官

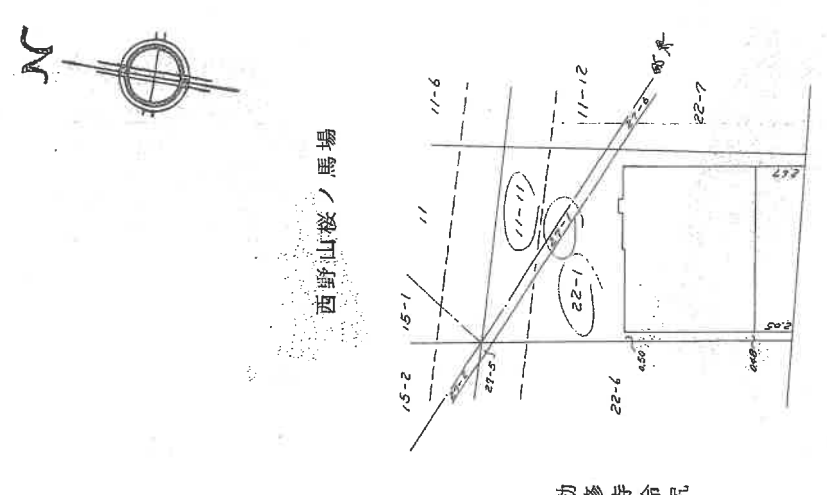
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

906239

建物図面

|       |                    |
|-------|--------------------|
| 家屋番号  | 22-1               |
| 建物の所在 | 京都市東山区山科勤修寺冷尻 22-1 |

|       |             |     |         |     |       |
|-------|-------------|-----|---------|-----|-------|
| 作製年月日 | 昭和四十八年九月廿二日 | 作製者 | 西野山校ノ馬場 | 申請人 | 勤修寺冷尻 |
|-------|-------------|-----|---------|-----|-------|



(日調連 13)

|    |       |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/300 |
|----|-------|

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記年月日：昭和48年10月2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12月15日 京都地方方法務局

藥品部

地区整理番号：M62242

(2/2)

906240

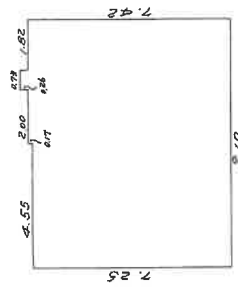
家屋番号

22-1

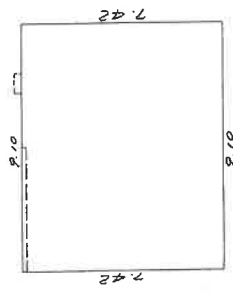
建物の所在

京都市東山区山科勸修寺冷尻22-1

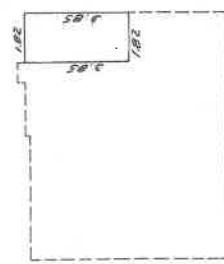
階 1



2・3・4階（同型）



第 5 章



縮 尺  $\frac{1}{200}$

(日本土地家屋調査士連合会紙)

(一) 日調歌

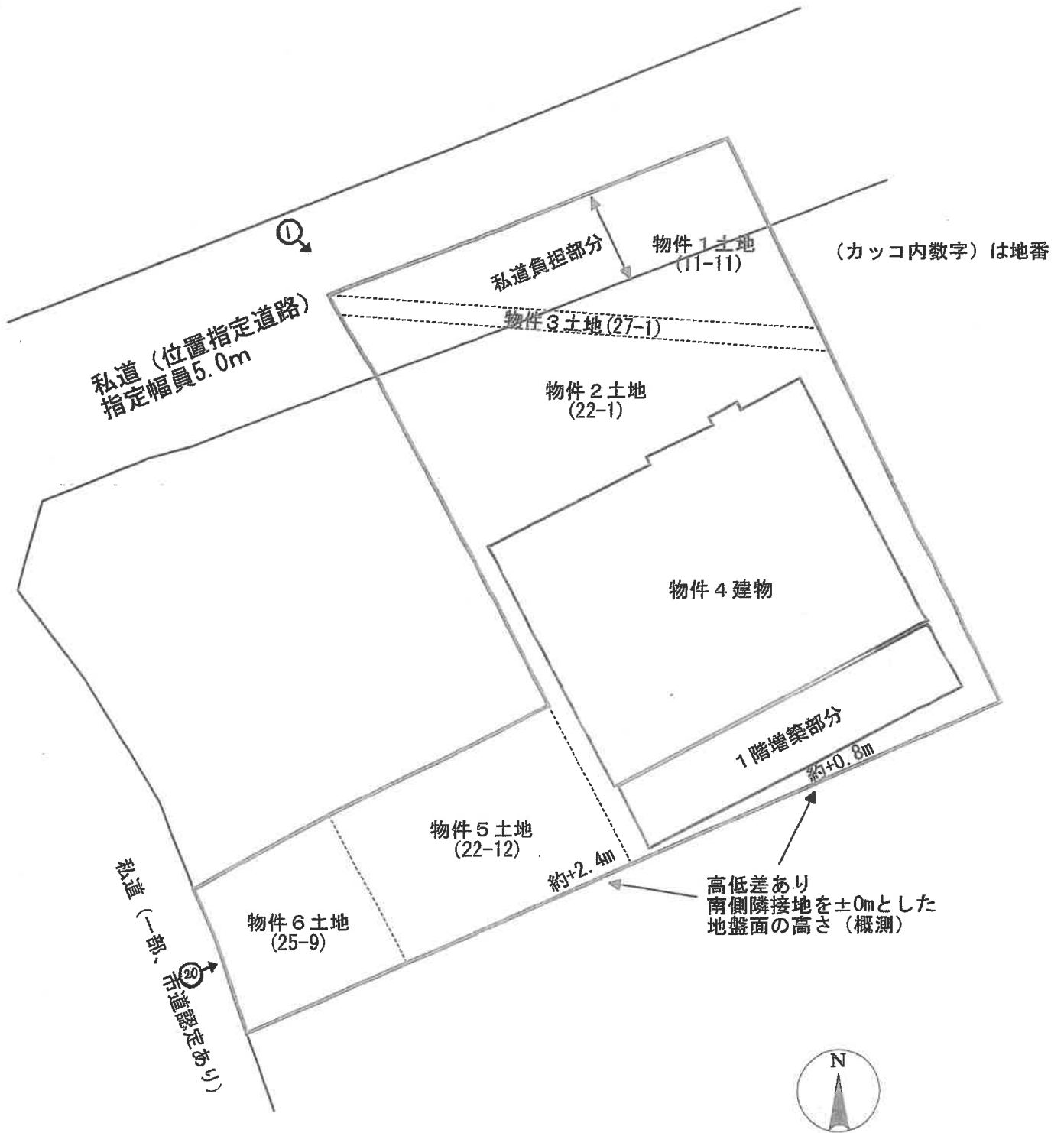
昭和四十八年九月九日

作製者

申請人

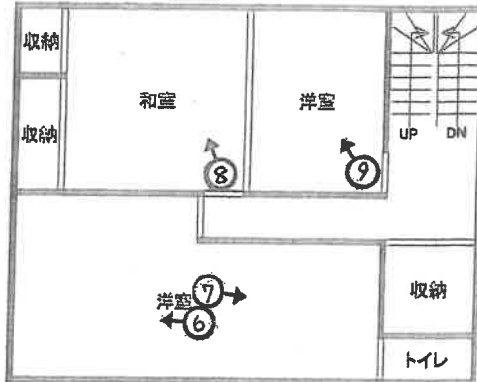
圖 面 平 階 各

(写真撮影位置方向 ↑ )

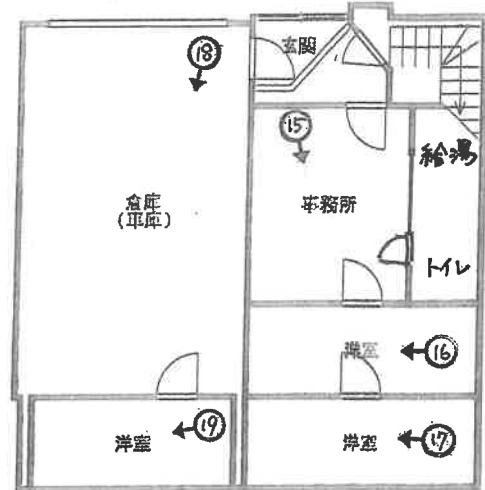


(写真撮影位置方向 $\uparrow$ )

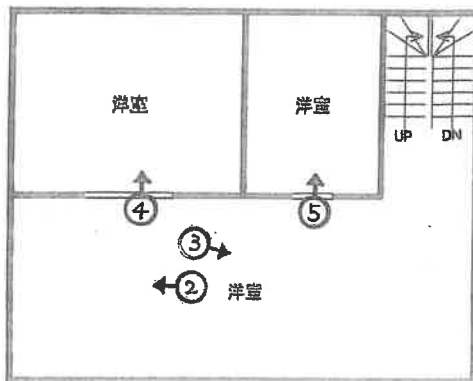
3 階



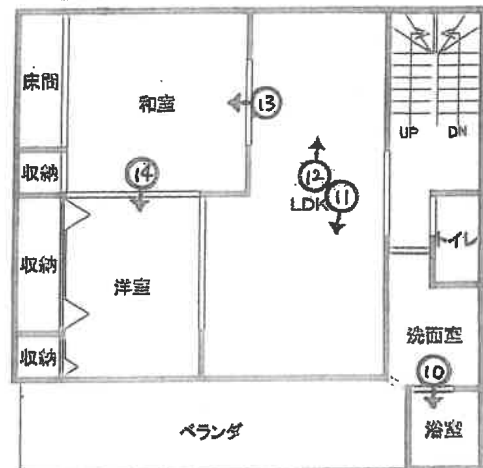
1 階



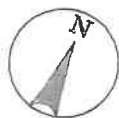
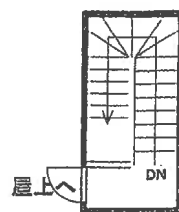
4 階



2 階



5 階





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



令和 8 年 ( 又 ) 第 13 号  
令和 8 年 4 月 1 日 現地調査  
令和 8 年 4 月 13 日 評 価

京都地方裁判所 御中

## 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

## 第1 評価額

| 一 括 価 格 |   |           |   |
|---------|---|-----------|---|
| 金       |   | 1,340,000 | 円 |
| 内 訳 価 格 |   |           |   |
| 物件1（土地） | 金 | 60,000    | 円 |
| 物件2（土地） | 金 | 290,000   | 円 |
| 物件3（土地） | 金 | 10,000    | 円 |
| 物件4（建物） | 金 | 750,000   | 円 |
| 物件5（土地） | 金 | 140,000   | 円 |
| 物件6（土地） | 金 | 90,000    | 円 |

- 1 一括価格は、物件1から6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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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<br>地積                                                | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地・公衆用道路                                                                                                  |
| 2  | 所在地<br>地積                                                | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地・公衆用道路                                                                                                  |
| 3  | 所在地<br>地積                                                | 「物件目録記載のとおり」 | 宅地・公衆用道路                                                                                                  |
| 4  | 所<br>家<br>種<br>構<br>床<br>面<br>在<br>番<br>号<br>類<br>造<br>積 | 「物件目録記載のとおり」 | (1階約16㎡、2階約3㎡の増築あり)<br>1階 約 83 ㎡<br>2階 約 70 ㎡<br>3階 67.52 ㎡<br>4階 67.52 ㎡<br>5階 7.00 ㎡<br>延床面積 約 295.04 ㎡ |
| 5  | 所在地<br>地積                                                | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」                                                                                                     |
| 6  | 所在地<br>地積                                                | 「物件目録記載のとおり」 | 「同 左」                                                                                                     |
| 番号 | 特 記 事 項                                                  |              |                                                                                                           |
|    | ・本件売却対象は目的物件の持分6分の1である。                                  |              |                                                                                                           |

#### 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・3・5・6)

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                    | 地下鉄東西線「小野」駅の 北 西 方 ・ 道路距離約 1.6 km<br>(付属資料「目的物件の位置図」参照)                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                    | 山裾に築造された私道沿いに一般住宅、事務所、作業所等が建ち並ぶ混在住宅地域                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                     |
| 主 な 公 法 上 の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない<br>一般的な規制) | 都 市 計 画 区 分<br>用 途 地 域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                         | 市街化区域<br>第1種低層住居専用地域<br>50 %<br>80 %<br>防火地域の指定なし<br>10m高度地区<br>山ろく型建造物修景地区 伏見・山科地区<br>敷地面積の最低限度100㎡<br>宅地造成等工事規制区域 |
| 画 地 条 件<br>(物件1・2・3)                                         | 北西側間口 約10.9 m、有効宅地部分の奥行約14.5mの 概長方形地<br>第 7 図のとおり                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                     |
| 画 地 条 件<br>(物件5・6)                                           | 南西側間口 約4.0 m、奥行約 10.6 mの 概長方形地<br>第 7 図のとおり                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                     |
| 接面道路の状況<br>(物件1・2・3)                                         | 北西 側幅員 約 5.0 mの 私道 に ほぼ等高に 接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 5号道路 )<br>北西側接面道路は道路位置指定を受けて築造された私道である。<br>当該私道の物件1・2・3が接面する部分は、北東向き下り緩傾斜を有する。                                                                                                                                           |                                                                                                                     |
| 接面道路の状況<br>(物件5・6)                                           | 南西 側幅員 約 5.0 mの 私道 に ほぼ等高に 接する。<br>(建築基準法第 42条 1項 5号道路 )<br>南西側接面道路も上記北西側私道と繋がる位置指定道路であり、現在は一部が市道認定を受けている。                                                                                                                                                                 |                                                                                                                     |
| 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<br>ガ 配 管: なし<br>下 水 道: あり<br><br>(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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件 1、2、3 が北西側で接面している私道（幅員約 5 m）の約半分について、物件 1、2、3 の一部（約 27 m<sup>2</sup>）が私道敷として提供されている。</li> <li>・ 南西側私道の土地所有者は第三者であり、本件売却物件には、南西側接面道路の持ち分は含まれていない。</li> <li>・ 本件土地は山裾の傾斜地に位置しており、物件 5、6 土地の地盤面は、物件 1、2、3 土地より約 1.6m 高い。</li> <li>・ 物件 5、6 土地は南東側隣接地に対しても地盤面が約 2.4m 高く、物件 5、6 土地の南東側及び北東側には擁壁が設置されている。北西側及び道路側の地中の状態は不明である。当該擁壁は施工時期が古く、その遵法性、安全性は確認されていない。また、当該擁壁は増し積み擁壁となっている可能性があり、構造上の危険性と工作物として建築基準法違反の可能性はある。擁壁の安全性が確保されていない場合は、京都市建築基準条例第 7 条（崖の付近の建築制限）により、物件 5、6 土地上に建築物の建築をする際に、擁壁の改修や建物基礎の安全対策に多額の費用が必要となる可能性がある。</li> <li>・ 本件土地は土砂災害警戒区域に含まれていないが、山裾に位置しており、周辺には土砂災害警戒区域の指定がある。</li> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 建物の概況及び利用状況 (物件 4 )

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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48年9月1日 新築<br>経 過 年 数 ： 約 53 年<br>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 ： 鉄骨造5階建<br>屋 根 ： 陸屋根<br>外 壁 ： タイル貼り、サイディングボード等<br>内 壁 ： ビニールクロス、板貼り、石膏ボード等<br>天 井 ： ビニールクロス、石膏ボード、吹付等<br>床 ： 板貼り、畳、フローリング、土間コンクリート等<br>設 備 ： 電気、給排水設備、ヒートポンプ給湯機                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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・倉庫(車庫)・事務所<br>間 取 り： 付属資料「建物見取図」参照                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態         | やや劣る                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 建物の利用状況         | 現況調査報告書記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築計画概要書の有無を調査したが、見当たらなかった。</li> <li>・本件建物1階及び2階に増築があるが、増築について建築確認を受けていない違反建築物である。</li> <li>・物件5及び物件6土地は本件建物建築後に購入されており、物件1、物件2、物件3を敷地とした場合、本件建物は建蔽率及び容積率を超過している。また、5階建であり10m高度地区の高さ制限も超過している。</li> <li>・本件建物は物理的老朽化が目立ち、外壁、内壁等にひび割れがあり、外壁からと推測される雨漏りがある。</li> <li>・本件建物の1階事務所および洋室において猫が数匹飼育されている。</li> <li>・本件建物について、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。</li> </ul> |

## 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・3・5・6）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格(円)<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1  | 98,600               | 0.86          | 31.07          | 0.80      | 2,110,000                         |
| 2  | 98,600               | 0.86          | 151.26         | 0.80      | 10,260,000                        |
| 3  | 98,600               | 0.86          | 7.32           | 0.80      | 500,000                           |
| 5  | 98,600               | 0.73          | 27.99          | 1.00      | 2,010,000                         |
| 6  | 98,600               | 0.73          | 17.30          | 1.00      | 1,250,000                         |

#### 共有持分のみの評価

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)<br>オ | 持分割合<br>カ | 共有持分の価格<br>(万円未満四捨五入)<br>オ×カ=キ |
|----------|---------------|-----------|--------------------------------|
| 1        | 2,110,000     | 1 / 6     | 350,000                        |
| 2        | 10,260,000    | 1 / 6     | 1,710,000                      |
| 3        | 500,000       | 1 / 6     | 80,000                         |
| 5        | 2,010,000     | 1 / 6     | 340,000                        |
| 6        | 1,250,000     | 1 / 6     | 210,000                        |

#### 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 -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/㎡)  
 $136,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/138 = 98,600$

◇ 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： なし (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率  
 $100/102 \times 100/100 \times 100/130 \times 100/104 = 100/138$

イ 個別格差： 物件1・2・3 私道負担等(0.86)

物件5・6 地積過小、擁壁の安全性、方位等(0.73)

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4）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格（円）<br>(万円未満四捨五入)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|--------------------------------|
| 4  | 200,000             | 295.04             | 0.05     | 2,950,000                      |

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。

共有持分のみの評価

| 物件<br>番号 | 建物の価格(円)<br>エ | 持分割合<br>オ | 共有持分の価格<br>(万円未満四捨五入)<br>エ×オ＝カ |
|----------|---------------|-----------|--------------------------------|
| 4        | 2,950,000     | 1 / 6     | 490,000                        |

## 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、本件建物には賃貸需要が認められないため、収益還元法は適用しなかった。

### ① 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ<br>(万円未満四捨五入) |
|----|---------------|---------------|-------|----------------------------------|
| 1  | 350,000       | 60%           | 法定地上権 | 210,000                          |
| 2  | 1,710,000     | 60%           | 法定地上権 | 1,030,000                        |
| 3  | 80,000        | 60%           | 法定地上権 | 50,000                           |
| 5  | 340,000       | -             | -     | 0                                |
| 6  | 210,000       | -             | -     | 0                                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評 価 額 (円)<br>(万円未満四捨五入)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|--------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------------------|
| 1            | 350,000             | -210,000                        |                 | 60%             | 70%             | 60,000                                 |
| 2            | 1,710,000           | -1,030,000                      |                 | 60%             | 70%             | 290,000                                |
| 3            | 80,000              | -50,000                         |                 | 60%             | 70%             | 10,000                                 |
| 4            | 490,000             | +1,290,000                      | 100%            | 60%             | 70%             | 750,000                                |
| 5            | 340,000             | 0                               |                 | 60%             | 70%             | 140,000                                |
| 6            | 210,000             | 0                               |                 | 60%             | 70%             | 90,000                                 |
| 一 括 価 格 (合計) |                     |                                 |                 |                 |                 | 1,340,000                              |

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 持ち分のみ売却であること、建物や擁壁の遵法性等について不明事項があること、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-4 )

所 在 : 京都市山科区西野山中鳥井町140番31

価 格 : 136,000 円/㎡

位 置 : 地下鉄東西線「柳辻」駅の 南西 方、道路距離約 1.5 km

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 175 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 北方 6 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 %)  
準防火地域

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 8 年度)

物件1(土地): 585,200 円

物件2(土地): 10,424,700 円

物件3(土地): 389,700 円

物件4(建物): 3,266,400 円

物件5(土地): 1,820,300 円

物件6(土地): 1,125,100 円

## 第7 付属資料の表示

### 1 目的物件の位置図

### 2 付 近 地 図

### 仮 名 一 覧 表

以上

## 物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区西野山桜ノ馬場町

地 番 11番11

地 目 宅地

地 積 31.07平方メートル

共有者 A 持分6分の1

2 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22番1

地 目 宅地

地 積 151.26平方メートル

共有者 A 持分6分の1

3 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 27番1

地 目 宅地

地 積 7.32平方メートル

共有者 A 持分6分の1

4 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻 22番地1

家屋 番号 22番1

種 類 居宅・倉庫・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根5階建

床 面 積 1階 66.93平方メートル  
2階 67.52平方メートル



## 物 件 目 録

|    |             |
|----|-------------|
| 3階 | 67.52平方メートル |
| 4階 | 67.52平方メートル |
| 5階 | 7.00平方メートル  |

共有者 A 持分6分の1

5 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 22番12

地 目 宅地

地 積 27.99平方メートル

共有者 A 持分6分の1

6 所 在 京都市山科区勸修寺冷尻

地 番 25番9

地 目 宅地

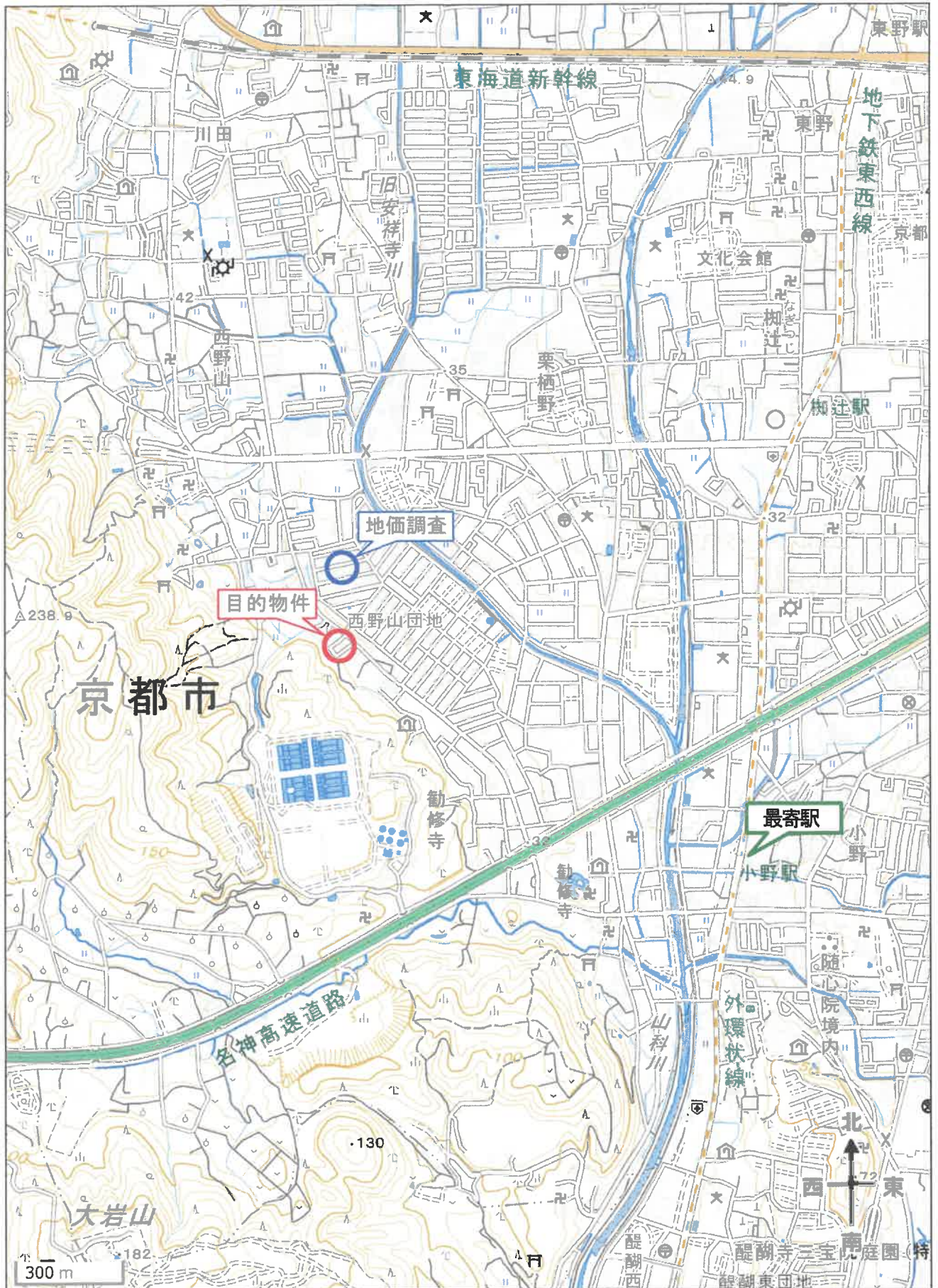
地 積 17.30平方メートル

共有者 A 持分6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

