

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。

注 意

本件ファイルに編綴されている現況調査報告書及び評価書は物件番号1，2についてのものですが，今回の売却対象は物件番号2（建物）のみです。

なお，物件番号2（建物）のみの評価額は補充書（令和8年5月28日補充）をご覧ください。

以 上

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 町 田 喜 美

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 令和 8 年 9 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 17 日 午前 9 時 30 分 京都地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 6 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 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	4,900,000 3,920,000		980,000	30,326	6,498
	</				



物 件 目 録

2 所 在 京都市山科区小野荘司町 13 番地 18

家屋 番号 13 番 18

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1 階	46.17 平方メートル
	2 階	41.31 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 月 23 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 町 田 喜 美

1 不動産の表示

【物件番号 2】

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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 1 3 番 1 8）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。



- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

2 所 在 京都市山科区小野荘司町 13番地18

家屋 番号 13番18

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積	1階	46.17平方メートル
	2階	41.31平方メートル



令和8年(ケ)第48号
(物件1、2)
令和8年4月 8日受理
令和8年5月20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 | 所 在 | 京都市山科区小野荘司町 |
| | 地 番 | 13 番 18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.08 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区小野荘司町 13 番地 18 |
| | 家屋 番号 | 13 番 18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 46.17 平方メートル
2 階 41.31 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 () ☐ ()		
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(その他の事項用)

その他の事項

- 1 物件1の土地は、南側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件1の土地の南西側にカーポートが設置されている。
- 3 物件2の建物内は、2階の和室を除いて、ゴミが散乱している。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が居宅として使用していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を郵便受けに投函し、立入調査時に照会書を玄関に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 よって、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
8年4月9日 12:35-12:45	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
8年5月13日 13:50-14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人・解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年5月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、開錠技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

13-50
13-51



(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 分	所 在 京都市山科区小野荘司町				地 番 13番18		
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。

(京都地方法務局管轄)

令和8年2月12日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

請求番号：47-1

(1/1)

登記年月日：平成8年9月24日

318660

地積測量

地番 13-14-19

土地の所在 京都市山科区小野庄司町

13-14三斜測量表

番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000

13-15三斜測量表

番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000

13-16三斜測量表

番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000

13-17三斜測量表

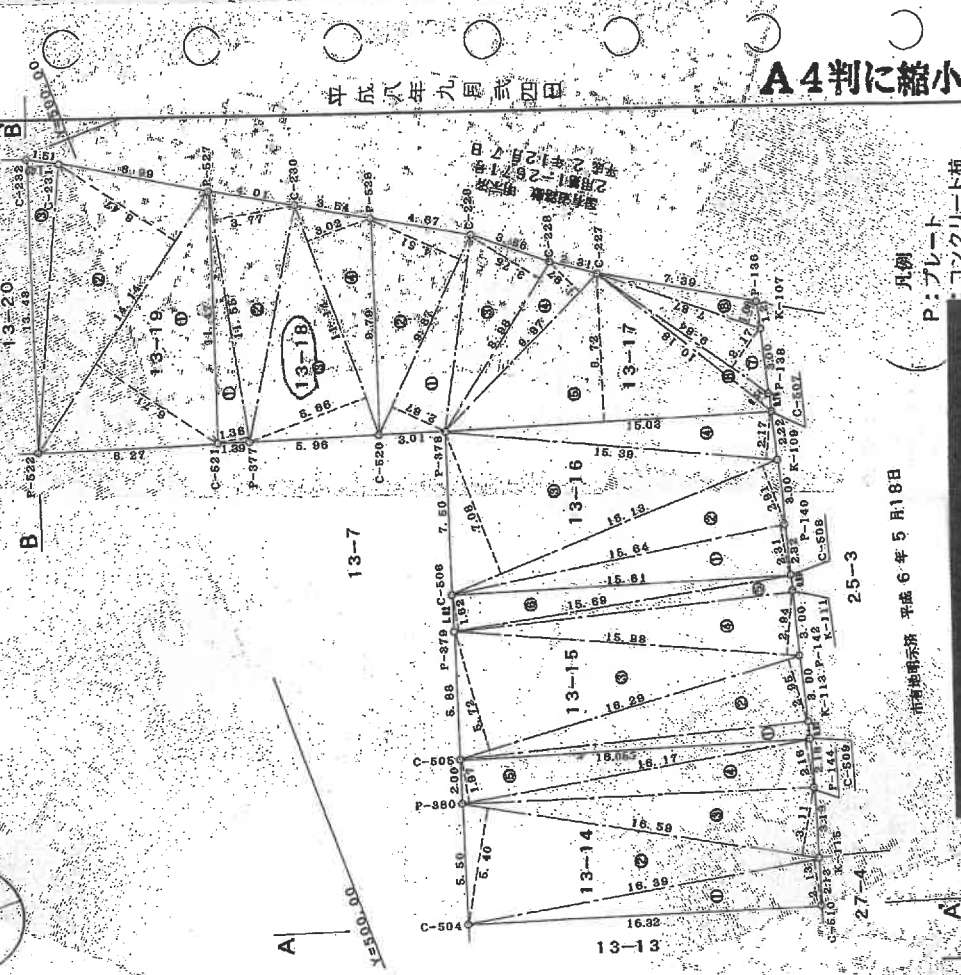
番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000

13-18三斜測量表

番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000

13-19三斜測量表

番号	大端	小端	面積
①	13.34	2.13	34.9107
②	10.53	5.41	40.6660
③	10.53	3.11	31.5941
④	10.53	2.16	22.4272
⑤	10.53	1.97	21.8166
⑥	10.53	1.82	20.2873
⑦	10.53	1.67	17.4888
⑧	10.53	1.52	15.7143
⑨	10.53	1.37	14.4888
⑩	10.53	1.22	12.7143
⑪	10.53	1.07	11.4888
⑫	10.53	0.92	9.7143
⑬	10.53	0.77	8.4888
⑭	10.53	0.62	6.7143
⑮	10.53	0.47	4.9388
⑯	10.53	0.32	3.7143
⑰	10.53	0.17	1.9388
⑱	10.53	0.02	0.7143
⑲	10.53	0.00	0.0000



凡例
P:プレート
コンクリート杭

8 年 9 月 24 日 (作製)

申請人

縮尺 1/250

これは図面に記載され、この内容を証明した書面である。
(京都市地方建設局 保管)
令和 8 年 2 月 12 日
京都市地方建設局 保管

登記官

登記年月日：平成8年12月11日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。

(京都地方公務局管轄)

令和8年2月12日

京都地方公務局保管出張所

登記簿

7 ページ

請求番号：47-3

A4判に縮小

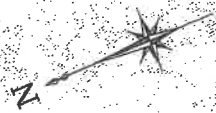
建物平面図

家屋番号 13-18

建物の所在 京都市山科区小野荘司町13-18

各階平面図

900886



写真撮影位置方向

作製者

縮尺

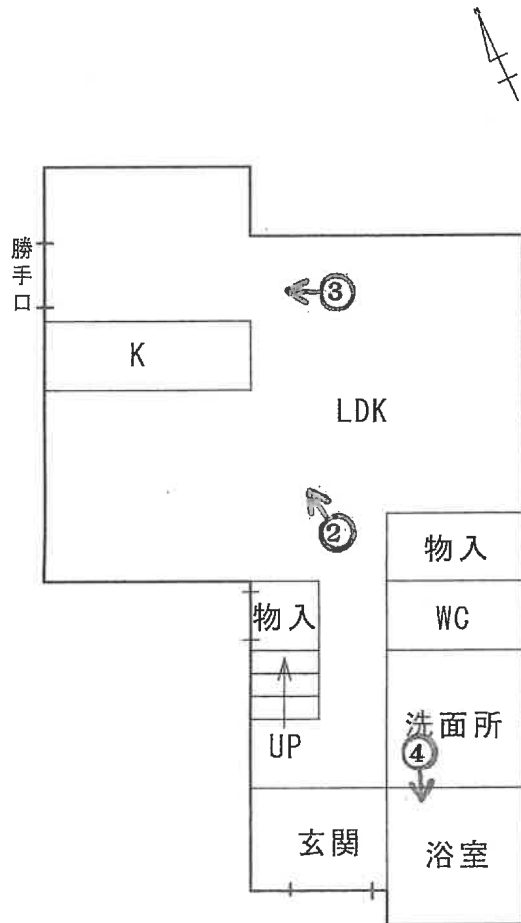
1/250

申請人

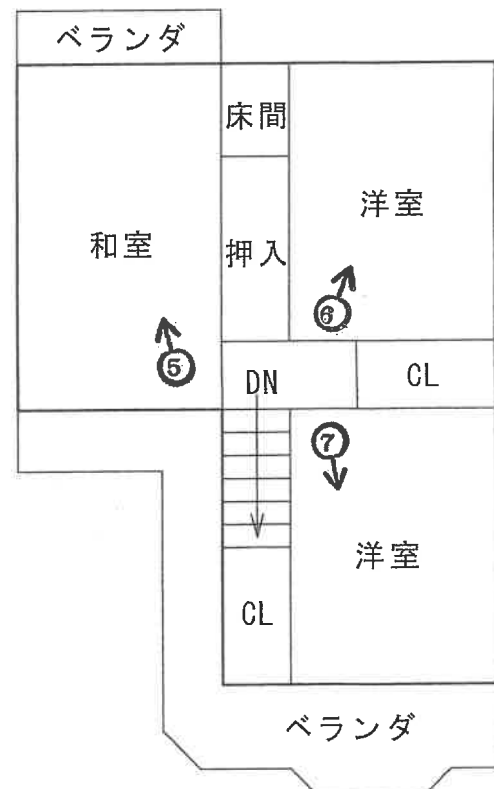
縮尺

1/500

物件2



1階



2階

物件 2



1



2



3



4



5



6



令和 8 年 （ ケ ） 第 48 号

物件1・2

令 和 8 年 5 月 13 日 現 地 調 査

令 和 8 年 5 月 21 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一括価格	
金7,920,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,410,000円
物件2（建物）	金5,510,000円

- 1 一括価格は、物件1，2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	特に無し		

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 「小野」駅の 東 方・道路距離約 850 m (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。 駅徒歩圏内にあって、概ね生活利便性の良好な地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない 一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし 10m高度地区 敷地面積の最低限度100㎡ 山ろく型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約7.3 m、奥行 約11 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南側幅員 約 6.0 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法 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	・本件土地を含む周辺一帯は、開発許可(H7.12.22、第2355号)及び完了検査を得て開発された住宅地域である。 ・本件土地は、現法令における敷地面積の最低限度未満の小規模画地であるが、完了検査を得た開発地であることから、既存不適格な画地と認識される。 ・本件土地は、駐車場部分が道路と等高であるが、建物敷部分は約1m高位に造成されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載): 平成8年12月10日 新築 経 過 年 数 : 約 29 年 経済的残存耐用年数 : 約 6 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 外壁ボード等 内 壁 : クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング, 畳等 設 備 : 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 : 特になし
床面積 (現況)	第3目的物件欄記載のとおり。
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り: (付属資料建物見取図のとおり)
品 等	普通
保守管理の状態	やや劣る (建物内にゴミが散乱している。)
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、建築確認 (H8.9.24、第H08認建京市005232号)を得ているが、完了検査は得ていない。 同建築確認は、建築面積33.21㎡、延べ面積62.37㎡で申請されているが、現況建物はそれより大きい。 本件建物は、建蔽率・容積率オーバーの違法建築物である。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	132,000	1.03	78.08	0.90	9,550,000

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 -13

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/㎡)
 $135,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/101 = 132,000$

◇ 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 (1.02)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/100 \times 100/100 \div 100/101$

イ 個別格差：方位 (1.03)

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2）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	230,000	87.48	0.15	3,020,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 6 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}

$\times (1 - \text{観察減価 } 0.30) \div 0.15$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,550,000	60%	法定地上権	5,730,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	9,550,000	-5,730,000		90%	70%	2,410,000
2	3,020,000	+5,730,000	100%	90%	70%	5,510,000
一 括 価 格 (合計)						7,920,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建蔽率・容積率オーバーの違法建築物であることを考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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-13)
所 在 : 京都市山科区小野御所ノ内町1番93外
価 格 : 135,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線 「小野」駅の 東 方, 道路距離約 700 m
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 130㎡
供給処理施設 : ガス、水道、下水
接 面 街 路 : 東 6.0 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率50%, 容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和 8 年度)
物 件 1 : 6,452,800 円
物 件 2 : 2,166,200 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区小野荘司町 |
| | 地 番 | 13番18 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 78.08平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区小野荘司町 13番地18 |
| | 家屋 番号 | 13番18 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 46.17平方メートル |
| | | 2階 41.31平方メートル |



第 1 図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(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

令和 8 年 （ ケ ） 第 48 号
物件1・2

令 和 8 年 5 月 13 日 現 地 調 査

令 和 8 年 5 月 21 日 評 価

令 和 8 年 5 月 28 日 補 充

京都地方裁判所 御中

補 充 書

<土地・建物用>

物件1（土地）、物件2（建物）について個別売却を行う場合
に関して、評価書の1頁と6頁を補充する。

評 価 人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

評 価 額	
物件1（土地）	金2,140,000円
物件2（建物）	金4,900,000円

- 1 物件1の価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	9,550,000	60%	法定地上権	5,730,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を60%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア+イ)×ウ×エ×オ=カ
1	9,550,000	-5,730,000		80%	70%	2,140,000
2	3,020,000	+5,730,000	100%	80%	70%	4,900,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 建蔽率・容積率オーバーの違法建築物であることを考慮した。

また、土地あるいは建物の個別売却であることを考慮した。

オ 競売市場修正： 第2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。