

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 9 月 16 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 10 月 8 日から 令和 8 年 10 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 22 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 11 月 6 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 9 月 16 日から当庁 2 階の物件明細閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	6,110,000 4,888,000	一括	1,222,000	34,140	8,703
1	2,160,000				
2	30,000				
3	3,920,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 18番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 17番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 18番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.70平方メートル
2階 31.50平方メートル
3階 28.35平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 宏

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 18番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 17番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 18番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.70平方メートル |
| | | 2階 31.50平方メートル |
| | | 3階 28.35平方メートル |



令和 8 年 (ケ) 第 6 9 号
(物件 1、2、3)
令和 8 年 4 月 2 3 日受理
令和 8 年 6 月 2 2 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 18番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 17番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 18番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.70平方メートル |
| | | 2階 31.50平方メートル |
| | | 3階 28.35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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地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	1 物件1及び物件2が一体として下記建物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)に接している。 3 敷地の南東角付近にピンが設置されている。 4 敷地上空に高圧線が架けられている。また、墓地に隣接している。			
建物	物件3			
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 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	3階南側洋室の天井を開口部とする小屋裏を利用した天井収納がある。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日			
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■所有者の母	1 所有者は療養中であり、本件建物に居住していません。 2 私がときどき家の様子を見に来ています。 3 本件各土地に設置されている塀の所有関係は分かりません。 4 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置されていません。
■関西電力送配電株式会社社員	1 本件各土地上の架空高圧線に関し、本件各土地に地役権、賃借権等の権利の設定はありません。 2 建て替え等の工事の際には連絡、相談していただきたいです。

(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、建物見取図及び添付した写真のとおりである。 2 ライフライン調査の結果、ライフラインの契約者は所有者であった。 3 所有者が本件建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

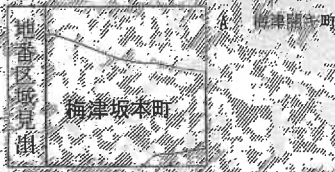
(調査経過用)

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30日 10:50-11:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
8年 4月30日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 ライフライン調査
8年 4月30日 17:10-17:15	当庁	関西電力送配電株式会社社員から電話聴取
8年 5月20日 10:50-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の母と面談
(特記事項) ■ 令和 8年 5月20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。		

(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。土地の位置及び形状の何れかを記載した図面です。



品 名	所 在	京都市右京区梅津坂本町		地 番	18番6
出 発 地	縮小不明	精 度 区	地 番 系 番号又は記号	分 類	地図に準ずる図面
作 成 年 月 日		備 考 欄 (原 図)	備 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8年3月19日
京都地方法務局精微出張所

登記年月日 平成9年6月19日

これは図面（記号）の写しであり、真正の図面とは異なります。
令和8年3月19日

1033243

地積測量図

地番 18-3~-6.18

土地の所在 京都市右京区梅津坂本町

三 地 積 測 量

地番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑲	㉑	㉒	㉓	㉔	㉕	㉖	㉗	㉘	㉙	㉚	㉛	㉜	㉝	㉞	㉟	㊱	㊲	㊳	㊴	㊵	㊶	㊷	㊸	㊹	㊺	㊻	㊼	㊽	㊾	㊿																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
NO.	18-2	18-3	18-4	18-5	18-6	18-7	18-8	18-9	18-10	18-11	18-12	18-13	18-14	18-15	18-16	18-17	18-18	18-19	18-20	18-21	18-22	18-23	18-24	18-25	18-26	18-27	18-28	18-29	18-30	18-31	18-32	18-33	18-34	18-35	18-36	18-37	18-38	18-39	18-40	18-41	18-42	18-43	18-44	18-45	18-46	18-47	18-48	18-49	18-50	18-51	18-52	18-53	18-54	18-55	18-56	18-57	18-58	18-59	18-60	18-61	18-62	18-63	18-64	18-65	18-66	18-67	18-68	18-69	18-70	18-71	18-72	18-73	18-74	18-75	18-76	18-77	18-78	18-79	18-80	18-81	18-82	18-83	18-84	18-85	18-86	18-87	18-88	18-89	18-90	18-91	18-92	18-93	18-94	18-95	18-96	18-97	18-98	18-99	19-00	19-01	19-02	19-03	19-04	19-05	19-06	19-07	19-08	19-09	19-10	19-11	19-12	19-13	19-14	19-15	19-16	19-17	19-18	19-19	19-20	19-21	19-22	19-23	19-24	19-25	19-26	19-27	19-28	19-29	19-30	19-31	19-32	19-33	19-34	19-35	19-36	19-37	19-38	19-39	19-40	19-41	19-42	19-43	19-44	19-45	19-46	19-47	19-48	19-49	19-50	19-51	19-52	19-53	19-54	19-55	19-56	19-57	19-58	19-59	19-60	19-61	19-62	19-63	19-64	19-65	19-66	19-67	19-68	19-69	19-70	19-71	19-72	19-73	19-74	19-75	19-76	19-77	19-78	19-79	19-80	19-81	19-82	19-83	19-84	19-85	19-86	19-87	19-88	19-89	19-90	19-91	19-92	19-93	19-94	19-95	19-96	19-97	19-98	19-99	20-00	20-01	20-02	20-03	20-04	20-05	20-06	20-07	20-08	20-09	20-10	20-11	20-12	20-13	20-14	20-15	20-16	20-17	20-18	20-19	20-20	20-21	20-22	20-23	20-24	20-25	20-26	20-27	20-28	20-29	20-30	20-31	20-32	20-33	20-34	20-35	20-36	20-37	20-38	20-39	20-40	20-41	20-42	20-43	20-44	20-45	20-46	20-47	20-48	20-49	20-50	20-51	20-52	20-53	20-54	20-55	20-56	20-57	20-58	20-59	20-60	20-61	20-62	20-63	20-64	20-65	20-66	20-67	20-68	20-69	20-70	20-71	20-72	20-73	20-74	20-75	20-76	20-77	20-78	20-79	20-80	20-81	20-82	20-83	20-84	20-85	20-86	20-87	20-88	20-89	20-90	20-91	20-92	20-93	20-94	20-95	20-96	20-97	20-98	20-99	21-00	21-01	21-02	21-03	21-04	21-05	21-06	21-07	21-08	21-09	21-10	21-11	21-12	21-13	21-14	21-15	21-16	21-17	21-18	21-19	21-20	21-21	21-22	21-23	21-24	21-25	21-26	21-27	21-28	21-29	21-30	21-31	21-32	21-33	21-34	21-35	21-36	21-37	21-38	21-39	21-40	21-41	21-42	21-43	21-44	21-45	21-46	21-47	21-48	21-49	21-50	21-51	21-52	21-53	21-54	21-55	21-56	21-57	21-58	21-59	21-60	21-61	21-62	21-63	21-64	21-65	21-66	21-67	21-68	21-69	21-70	21-71	21-72	21-73	21-74	21-75	21-76	21-77	21-78	21-79	21-80	21-81	21-82	21-83	21-84	21-85	21-86	21-87	21-88	21-89	21-90	21-91	21-92	21-93	21-94	21-95	21-96	21-97	21-98	21-99	22-00	22-01	22-02	22-03	22-04	22-05	22-06	22-07	22-08	22-09	22-10	22-11	22-12	22-13	22-14	22-15	22-16	22-17	22-18	22-19	22-20	22-21	22-22	22-23	22-24	22-25	22-26	22-27	22-28	22-29	22-30	22-31	22-32	22-33	22-34	22-35	22-36	22-37	22-38	22-39	22-40	22-41	22-42	22-43	22-44	22-45	22-46	22-47	22-48	22-49	22-50	22-51	22-52	22-53	22-54	22-55	22-56	22-57	22-58	22-59	22-60	22-61	22-62	22-63	22-64	22-65	22-66	22-67	22-68	22-69	22-70	22-71	22-72	22-73	22-74	22-75	22-76	22-77	22-78	22-79	22-80	22-81	22-82	22-83	22-84	22-85	22-86	22-87	22-88	22-89	22-90	22-91	22-92	22-93	22-94	22-95	22-96	22-97	22-98	22-99	23-00	23-01	23-02	23-03	23-04	23-05	23-06	23-07	23-08	23-09	23-10	23-11	23-12	23-13	23-14	23-15	23-16	23-17	23-18	23-19	23-20	23-21	23-22	23-23	23-24	23-25	23-26	23-27	23-28	23-29	23-30	23-31	23-32	23-33	23-34	23-35	23-36	23-37	23-38	23-39	23-40	23-41	23-42	23-43	23-44	23-45	23-46	23-47	23-48	23-49	23-50	23-51	23-52	23-53	23-54	23-55	23-56	23-57	23-58	23-59	23-60	23-61	23-62	23-63	23-64	23-65	23-66	23-67	23-68	23-69	23-70	23-71	23-72	23-73	23-74	23-75	23-76	23-77	23-78	23-79	23-80	23-81	23-82	23-83	23-84	23-85	23-86	23-87	23-88	23-89	23-90	23-91	23-92	23-93	23-94	23-95	23-96	23-97	23-98	23-99	24-00	24-01	24-02	24-03	24-04	24-05	24-06	24-07	24-08	24-09	24-10	24-11	24-12	24-13	24-14	24-15	24-16	24-17	24-18	24-19	24-20	24-21	24-22	24-23	24-24	24-25	24-26	24-27	24-28	24-29	24-30	24-31	24-32	24-33	24-34	24-35	24-36	24-37	24-38	24-39	24-40	24-41	24-42	24-43	24-44	24-45	24-46	24-47	24-48	24-49	24-50	24-51	24-52	24-53	24-54	24-55	24-56	24-57	24-58	24-59	24-60	24-61	24-62	24-63	24-64	24-65	24-66	24-67	24-68	24-69	24-70	24-71	24-72	24-73	24-74	24-75	24-76	24-77	24-78	24-79	24-80	24-81	24-82	24-83	24-84	24-85	24-86	24-87	24-88	24-89	24-90	24-91	24-92	24-93	24-94	24-95	24-96	24-97	24-98	24-99	25-00	25-01	25-02	25-03	25-04	25-05	25-06	25-07	25-08	25-09	25-10	25-11	25-12	25-13	25-14	25-15	25-16	25-17	25-18	25-19	25-20	25-21	25-22	25-23	25-24	25-25	25-26	25-27	25-28	25-29	25-30	25-31	25-32	25-33	25-34	25-35	25-36	25-37	25-38	25-39	25-40	25-41	25-42	25-43	25-44	25-45	25-46	25-47	25-48	25-49	25-50	25-51	25-52	25-53	25-54	25-55	25-56	25-57	25-58	25-59	25-60	25-61	25-62	25-63	25-64	25-65	25-66	25-67	25-68	25-69	25-70	25-71	25-72	25-73	25-74	25-75	25-76	25-77	25-78	25-79	25-80	25-81	25-82	25-83	25-84	25-85	25-86	25-87	25-88	25-89	25-90	25-91	25-92	25-93	25-94	25-95	25-96	25-97	25-98	25-99	26-00	26-01	26-02	26-03	26-04	26-05	26-06	26-07	26-08	26-09	26-10	26-11	26-12	26-13	26-14	26-15	26-16	26-17	26-18	26-19	26-20	26-21	26-22	26-23	26-24	26-25	26-26	26-27	26-28	26-29	26-30	26-31	26-32	26-33	26-34	26-35	26-36	26-37	26-38	26-39	26-40	26-41	26-42	26-43	26-44	26-45	26-46	26-47	26-48	26-49	26-50	26-51	26-52	26-53	26-54	26-55	26-56	26-57	26-58	26-59	26-60	26-61	26-62	26-63	26-64	26-65	26-66	26-67	26-68	26-69	26-70	26-71	26-72	26-73	26-74	26-75	26-76	26-77	26-78	26-79	26-80	26-81	26-82	26-83	26-84	26-85	26-86	26-87	26-88	26-89	26-90	26-91	26-92	26-93	26-94	26-95	26-96	26-97	26-98	26-99	27-00	27-01	27-02	27-03	27-04	27-05	27-06	27-07	27-08	27-09	27-10	27-11	27-12	27-13	27-14	27-15	27-16	27-17	27-18	27-19	27-20	27-21	27-22	27-23	27-24	27-25	27-26	27-27	27-28	27-29	27-30	27-31	27-32	27-33	27-34	27-35	27-36	27-37	27-38	27-39	27-40	27-41	27-42	27-43	27-44	27-45	27-46	27-47	27-48	27-49	27-50	27-51	27-52	27-53	27-54	27-55	27-56	27-57	27-58	27-59	27-60	27-61	27-62	27-63	27-64	27-65	27-66	27-67	27-68	27-69	27-70	27-71	27-72	27-73	27-74	27-75	27-76	27-77	27-78	27-79	27-80	27-81	27-82	27-83	27-84	27-85	27-86	27-87	27-88	27-89	27-90	27-91	27-92	27-93	27-94	27-95	27-96	27-97	27-98	27-99	28-00	28-01	28-02	28-03	28-04	28-05	28-06	28-07	28-08	28-09	28-10	28-11	28-12	28-13	28-14	28-15	28-16	28-17	28-18	28-19	28-20	28-21	28-22	28-23	28-24	28-25	28-26	28-27	28-28	28-29	28-30	28-31	28-32	28-33	28-34	28-35	28-36	28-37	28-38	28-39	28-40	28-41	28-42	28-43	28-44	28-45	28-46	28-47	28-48	28-49	28-50	28-51	28-52	28-53	28-54	28-55	28-56	28-57	28-58	28-59	28-60	28-61	28-62	28-63	28-64	28-65	28-66	28-67	28-68	28-69	28-70	28-71	28-72	28-73	28-74	28-75	28-76	28-77	28-78	28-79	28-80	28-81	28-82	28-83	28-84	28-85	28-86	28-87	28-88	28-89	28-90	28-91	28-92	28-93	28-94	28-95	28-96	28-97	28-98	28-99	29-00	29-01	29-02	29-03	29-04	29-05	29-06	29-07	29-08	29-09	29-10	29-11	29-12	29-13	29-14	29-15	29-16	29-17	29-18	29-19	29-20	29-21	29-22	29-23	29-24	29-25	29-26	29-27	29-28	29-29	29-30	29-31	29-32	29-33	29-34	29-35	29-36	29-37	29-38	29-39	29-40	29-41	29-42	29-43	29-44	29-45	29-46	29-47	29-48	29-49	29-50	29-51	29-52	29-53	29-54	29-55	29-56	29-57	29-58	29-59	29-60	29-61	29-62	29-63	29-64	29-65	29-66	29-67	29-68	29-69	29-70	29-71	29-72	29-73	29-74	29-75	29-76	29-77	29-78	29-79	29-80	29-81	29-82	29-83	29-84	29-85	29-86	29-87	29-88	29-89	29-90	29-91	29-92	29-93	29-94	29-95	29-96

天津地区地质研究所

2007年12月

地区管理番号:M21428

地積創量図区

土地の所在
京都市右京区梅津坂本町

11033239

三、新求種表

地番	⑦	17-12	高	之	倍	面	積
NO.		底	型	1.85	0.70	倍	面
						積	1.2950
						積	1.2950
						積	0.64750
						積	0.64 m ²
						數	0.19

瑪地普	④	17-7	線	點	0.64750
公第		472.193130	瑪地普	線	471.54553
			瑪地普	線	471.54 m

圖

GR 1/50

人中

250

THE
C
I
D

登記年月日：平成9年7月14日

これは図面に記載されたものは図面を縮小して複製してはならない。
令和8年3月19日 国土院地方行政部地政課

登録番号

162553

各階平面図

建築物図面
各階平面図

家屋番号 18番6

建築物の所在 京都市右京区南港坂本町18番地6

1 階



求積表

8.20 X 3.50 = 28.7000

床面積 28.70 m²

2 階



求積表

9.00 X 3.50 = 31.5000

床面積 31.50 m²

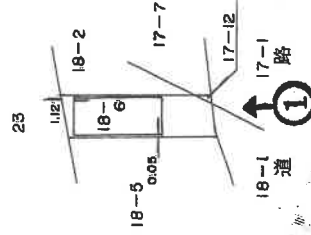
3 階



求積表

6.10 X 3.50 = 21.3500

床面積 21.35 m²



(↑) 写真撮影位置方向

作製者

土地情報センター

平成9年7月14日

縮尺

25

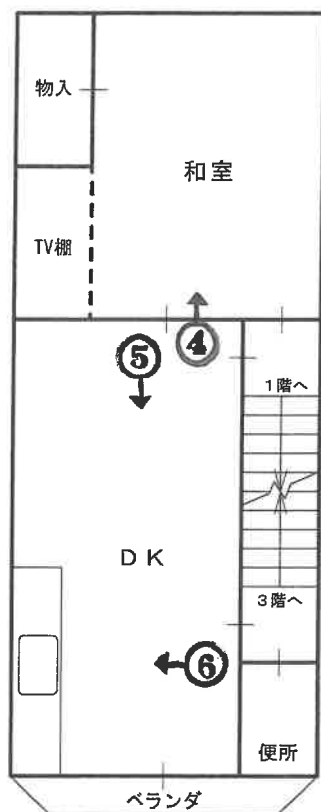
申請人

縮尺

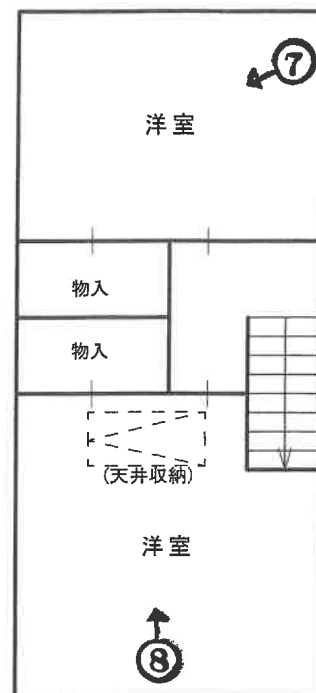
500



2 階



3 階



1 階



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。





2



3



4



5



6



7



8



9

天井収納

令和 8 年 （ ケ ） 第 69 号

令和 8 年 5 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 22 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田浩伸

第1 評価額

一括価格	
金6,110,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,160,000円
物件2（土地）	金30,000円
物件3（建物）	金3,920,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特記事項		
	特になし		

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・2)

位 置 ・ 交 通	京福電鉄嵐山本線「帷子ノ辻」駅の南方 ・ 道路距離 約 1 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15m第1種高度地区 山並み背景型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約 3.7 m、 奥行 約 14 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第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、通常のコストで敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、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	・ 目的土地の上空に高圧送電線が架かっている。土地登記権利部乙区欄に地役権に関する登記はない。現況調査報告書に記載のとおり、架空高圧線について地役権や賃借権等の権利設定はないが、建て替え等の工事の際には連絡いただきたいこと。なお、送電線の電圧は2.2万ボルトである(関西電力送配電(株)より聴取) ・ 目的土地の北側は墓地である。 ・ 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において洪水浸水想定区域の記載がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成9年6月30日 新築 経 過 年 数 ： 約 29 年 経済的残存耐用年数 ： 約 1 年
仕 様	構 造 ： 木造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： ボード、吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード等 床 ： 畳、フローリング等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備
床面積(現況)	第3項目の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」参照）
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・ 目的物件の地番に該当する建築確認はない。位置及び敷地面積から目的物件にあたる可能性がある建築確認はあるが、申請内容と目的建物の建築面積及び延床面積が大きく異なる。この建築確認に完了検査はない。 ・ 本建物は建蔽率の制限を超過しているとみられる。 ・ 3階南側洋室の天井に小屋裏を利用した収納がある。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密には専門調査機関による分析調査を要する。

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・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
1	169,000	1.00	50.62	0.95	8,130,000
2	169,000	1.00	0.64	0.95	100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都右京 -6

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/㎡)
 $182,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 = 169,000$

◇ 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 (1.00)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/109 \times 100/100 \div 100/108$

イ 個別格差： 方位、高圧線下地等 (1.00)

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
3	180,000	88.55	0.06	960,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 29 年、経済的残存耐用年数 1 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = { 残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数 } × (1 - 観察減価 0.30)
 $\div 0.06$

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

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
1	8,130,000	60%	法定地上権	4,880,000
2	100,000	60%	法定地上権	60,000

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

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,130,000	-4,880,000		95%	70%	2,160,000
2	100,000	-60,000		95%	70%	30,000
3	960,000	+4,940,000	100%	95%	70%	3,920,000
一 括 価 格 (合計)						6,110,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 修正の必要がない。

オ 競売市場修正： 建築確認履歴に疑義があること、建蔽率の制限を超過しているとみられること等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都右京-6)
所 在 : 京都市右京区嵯峨野南浦町22番9
価 格 : 182,000円/㎡
位 置 : 京福電鉄嵐山本線「有栖川」駅の南方、道路距離 約 1 km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 103 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 北方 5 m 私道
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 : 小規模一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 2,742,100 円
物件2(土地): 34,600 円
物件3(建物): 1,975,900 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

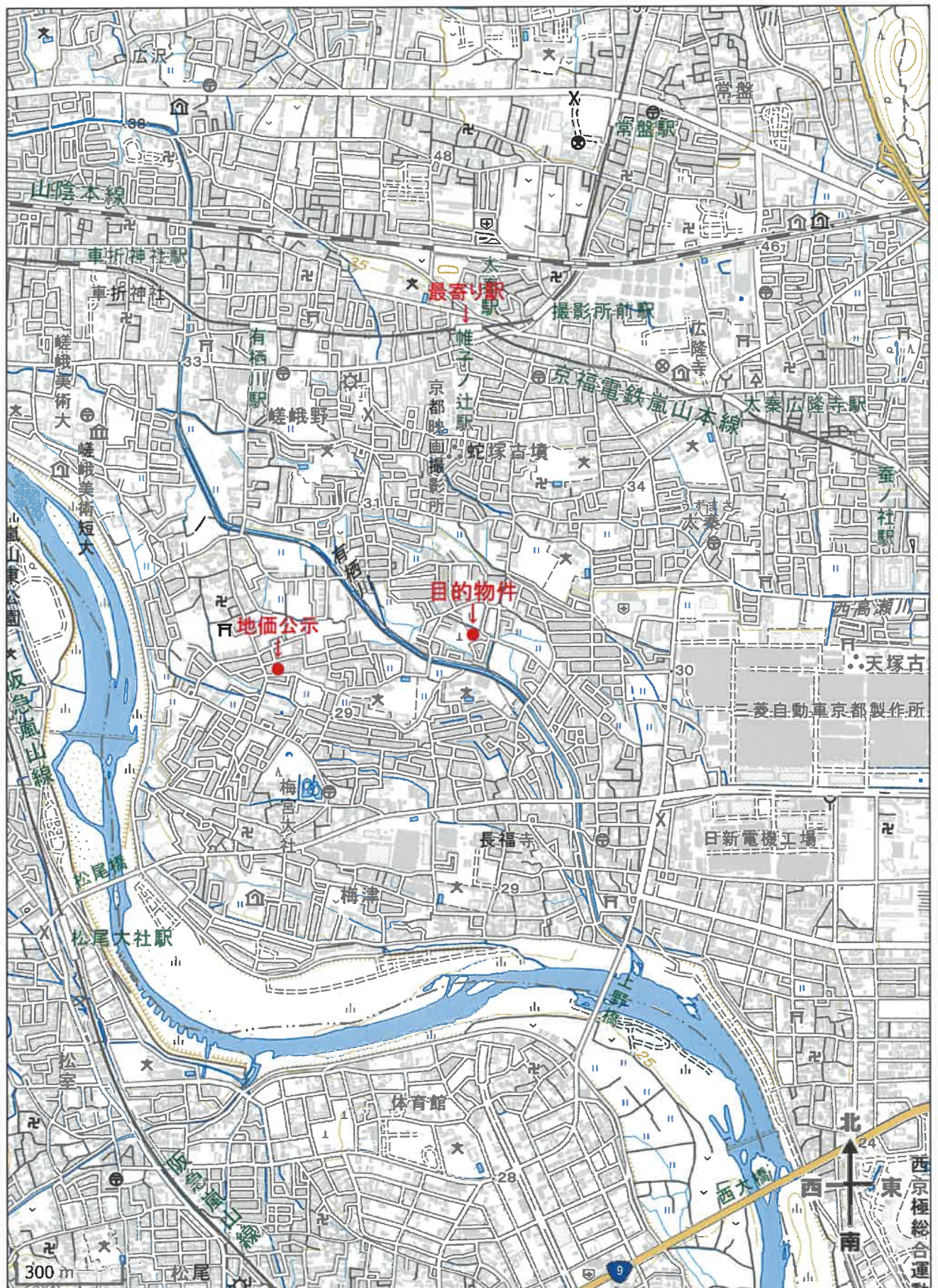
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 18番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 |
| | 地 番 | 17番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 0.64平方メートル |
| 3 | 所 在 | 京都市右京区梅津坂本町 18番地6 |
| | 家屋 番号 | 18番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 28.70平方メートル |
| | | 2階 31.50平方メートル |
| | | 3階 28.35平方メートル |



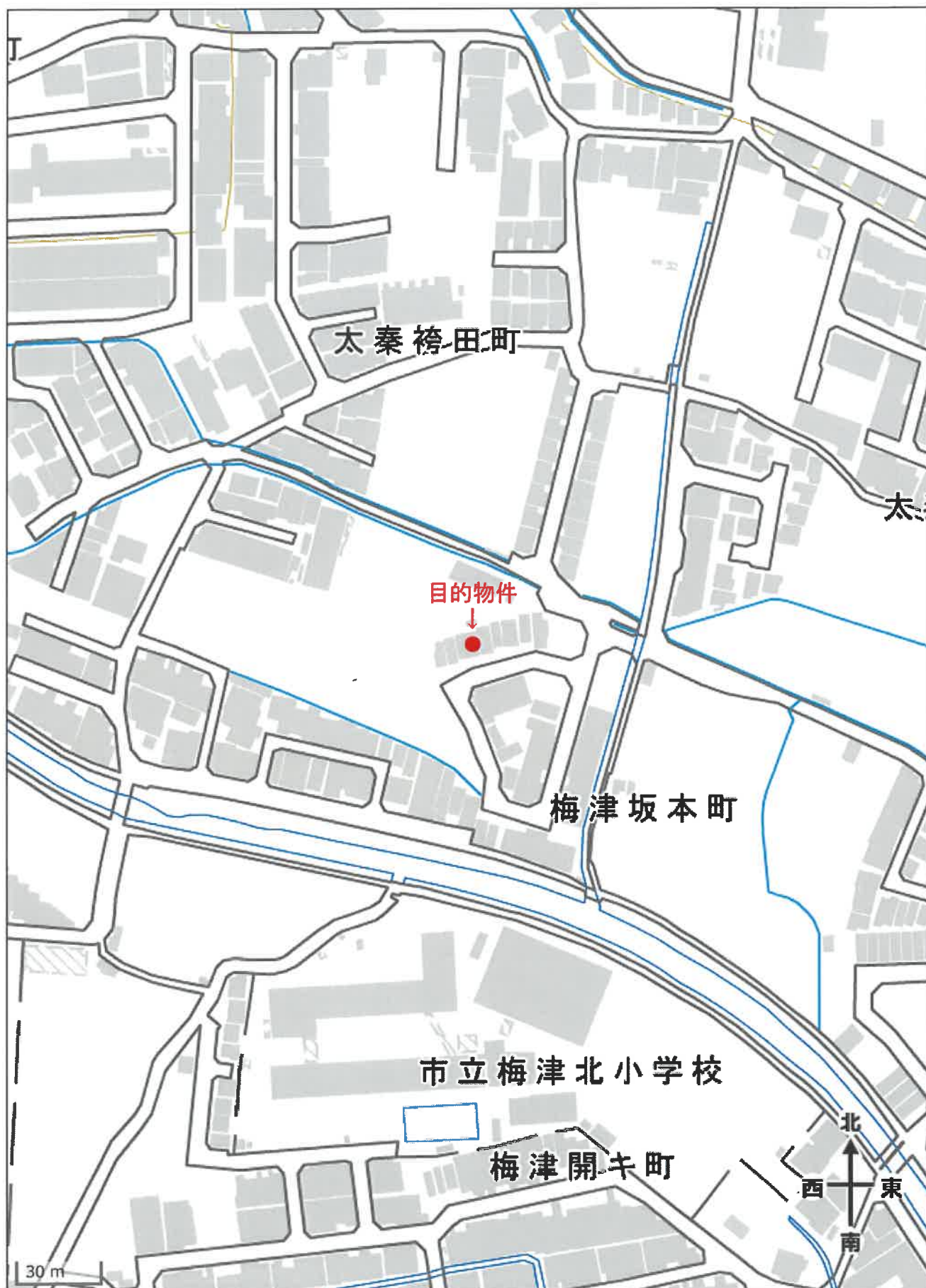
第1図 目的物件の位置図

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