

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。

令和8年（ヌ）第16号

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8月6日補充）をご覧ください。

以 上

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 21 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 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 10 月 21 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2	6,890,000 5,512,000		1,378,000	81,591	12,821



物 件 目 録

2 所 在 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 76 番地 9

家屋 番号 76 番 9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積	1 階	57.51 平方メートル
	2 階	78.16 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 24 日

京都地方裁判所第 5 民事部

裁判所書記官 阿 南 愛 香

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 7 6 番 9）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。

A が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1. 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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

2 所 在 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 76番地9

家屋 番号 76番9

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積	1階	57.51平方メートル
	2階	78.16平方メートル



令和8年(ヌ)第16号
(物件1、2)

令和 8年 3月10日受理

令和 8年 5月28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 | 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 | | |
| | 地 番 | 7 6 番 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 1 4 2. 1 6 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 7 6 番地 9 | | |
| | 家屋 番号 | 7 6 番 9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7. 5 1 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 8. 1 6 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 (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が異なる (☐ 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 { 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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期	令和7年3月頃	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「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 本件土地

- (1) 北側で建築基準法上の道路（里道）に接面している。
- (2) 北東角付近及び北西角付近に東側隣地及び西側隣地との境界を示すコンクリート標が存在する。
- (3) 北側に駐車スペースが存在する。
- (4) 北東角付近にエコキュートが設置されている。

2 本件建物

- (1) オール電化住宅である。
- (2) リビングに床暖房が設置されている。
- (3) ロフトへは2階廊下に梯子を架けて侵入する必要がある。
ロフトは一部天井高が1.4mを超えている。
- (4) リビングの壁のクロスの一部が剥がれていた。
- (5) 1階北側付近の壁材が一部剥がれていた。

(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
■ A (所有者の元妻)	1 本件建物に私と家族が住んでいます。 所有者はどこに行ったかわかりません。行方がわからず連絡も取れません。 2 本件建物は誰にも貸していませんし、誰からも借りていません。 3 1階の事務室は、今は物置として使用しています。

(執行官の意見用)

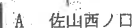
執行官の意見

- 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、令和7年3月24日から、契約名義はA名義となっている。
- 3 所有者の住民票除票では、令和7年4月21日、実態調査により職権消除となっている。
- 4 Aが本件建物を使用することについて、所有者及びAの合意の有無については不明であるが、所有者とAは元夫婦であり、所有者は行方不明であるから、本件建物の使用についての特段の合意はないものと思われる。
よって、Aの本件建物の占有権原は使用借権であると認定した。
- 5 本件建物は、建物内に所有者及びA以外の第三者の占有を示す物がなく、所有者は所有権に基づき、Aは使用借権に基づき、居宅として、共同して使用し、占有していることが認められる。
- 6 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
8年3月12日 18:00 - 18:20	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3月13日	当庁	ライフライン調査
8年4月9日 14:00 - 14:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、占有調査、Aと面談 評価人同行
(特記事項) ☒ 令和 8年 4月 9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。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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



5 ページの2

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。

(京都地方公務局学芸局管理)

令和8年1月26日

京都地方公務局学芸局管理

登記簿

0478701

地積測量図

地番 76-4
76-8~76-13

土地の所在 久世郡久御山御太字佐山小字栗ノ脇

整理番号 平成19年第388号

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
76-4	232	133.151	138.744	523.755600
	225	133.326	136.010	101.599470
	239	133.898	127.067	120.846717
	134	134.277	121.142	-152.033210
	135	132.543	121.134	-535.048878
	136	129.860	127.376	-393.848592
	138	129.551	138.576	458.063615
			121.323723	
			60.6618815	
			地積	60.66 m ²

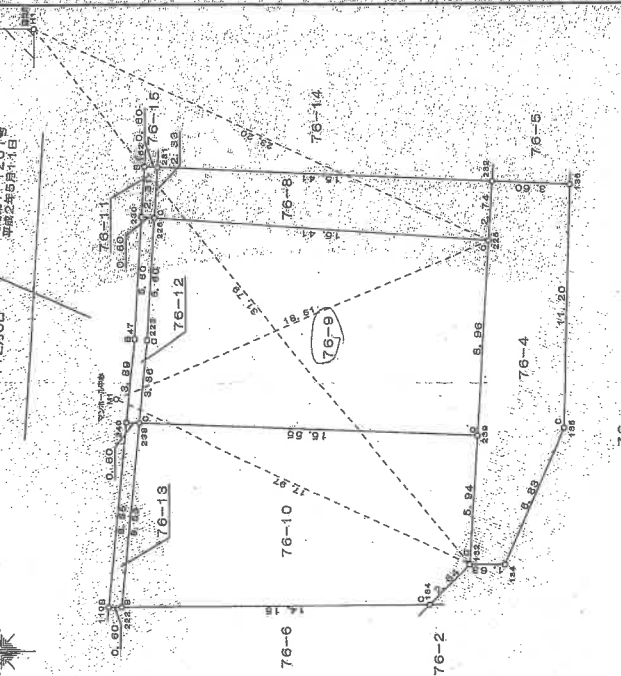
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
76-8	231	148.548	139.460	2167.766240
	226	148.695	137.136	-2087.484192
	225	133.326	136.010	-2114.139440
	232	133.151	138.744	2111.961198
				78.103776
			地積	39.051880
			地積	39.05 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
76-9	239	133.998	127.067	-2047.049370
	225	133.326	136.010	2012.539970
	226	148.695	137.136	2158.483600
	222	149.051	131.547	97.476327
	238	149.436	127.704	-1935.098712
			地積	284.331815
			地積	142.1659075
			地積	142.16 m ²

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
76-10	238	149.436	127.704	-2093.068550
	223	150.288	119.219	-1585.734918
	164	136.135	119.273	-1009.850033
	132	134.277	121.142	-270.834654
	239	133.898	127.067	1926.208653
			地積	252.870537
			地積	126.4353185
			地積	126.43 m ²



9月1日 17時
8月15日 12時
8月25日 11時



A4判に縮小

凡例

C...コンクリート杭
B...金属杭

作製者

申請人

平成19年5月22日(作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成19年5月29日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局宇治支庁管轄)

令和8年1月26日

京都地方法務局宇治支庁管轄

登記官

請求番号：7-2

(2/2)

A4判に縮小

平成十九年五月二十九日

地積測量図 2/2

地番	76-4 76-8~76-13
土地の所在	久世郡久御山町大字佐山小字栗ノ脇 0473702

地番	76-11				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Xn		
162	149.147	139.488	104.089048		
230	149.294	137.180	-62.005360		
226	148.695	137.136	-102.303456		
231	148.548	139.460	63.036920		
		倍面積	2.785192		
		倍面積	1.3925760		
		地積	1.39	m ²	

地番	76-12				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Xn		
230	149.294	137.180	130.869720		
47	149.645	131.698	97.775828		
240	150.037	127.729	-27.206277		
238	149.436	127.704	-125.916144		
222	149.051	131.547	-97.476327		
226	148.695	137.136	33.324048		
		倍面積	11.370848		
		倍面積	5.6854240		
		地積	5.68	m ²	

地番	76-13				
測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Xn		
240	150.037	127.729	186.845696		
110	150.891	119.217	29.923467		
223	150.288	119.219	-173.463645		
238	149.436	127.704	-32.053704		
		倍面積	10.251813		
		倍面積	5.1259065		
		地積	5.12	m ²	

總計 380.5168820

引換点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
M1	154.369	146.779		
M1	150.504	128.856		

作製者

(平成19年5月22日作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成28年8月24日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(京都地方方法務局字治文局備付)

令和8年1月26日

京都地方方法務局の算出表所

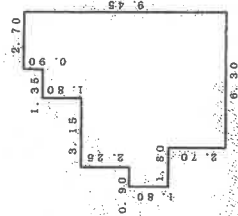
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号 76番9

建物の所在 久世郡久御山町佐山栗ノ脇76番地9

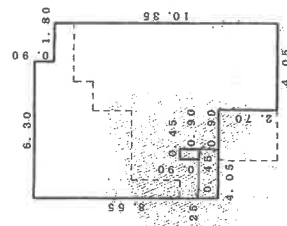
1階



求積表

2.70	X	0.90	=	2.4300
4.05	X	1.80	=	7.2900
7.20	X	2.25	=	16.2000
8.10	X	1.80	=	14.5800
6.30	X	2.70	=	17.0100
合計				57.5100
床面積				57.51㎡

2階

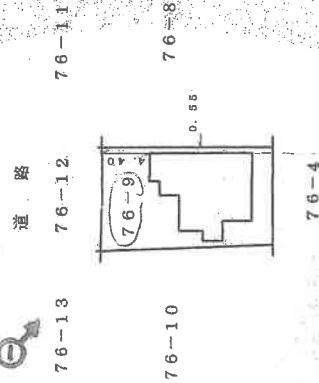


求積表

6.30	X	0.90	=	5.6700
8.10	X	7.65	=	61.9650
4.05	X	2.70	=	10.9350
-0.45	X	0.90	=	-0.4050
合計				78.1650
床面積				78.16㎡

(高麗紙)

(写真撮影位置方向 ♂)



作成者

年 月 日 作成

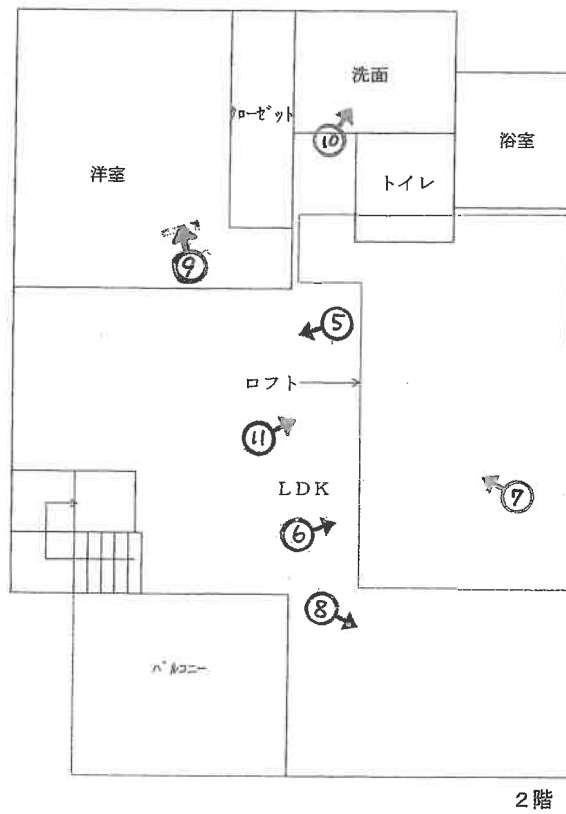
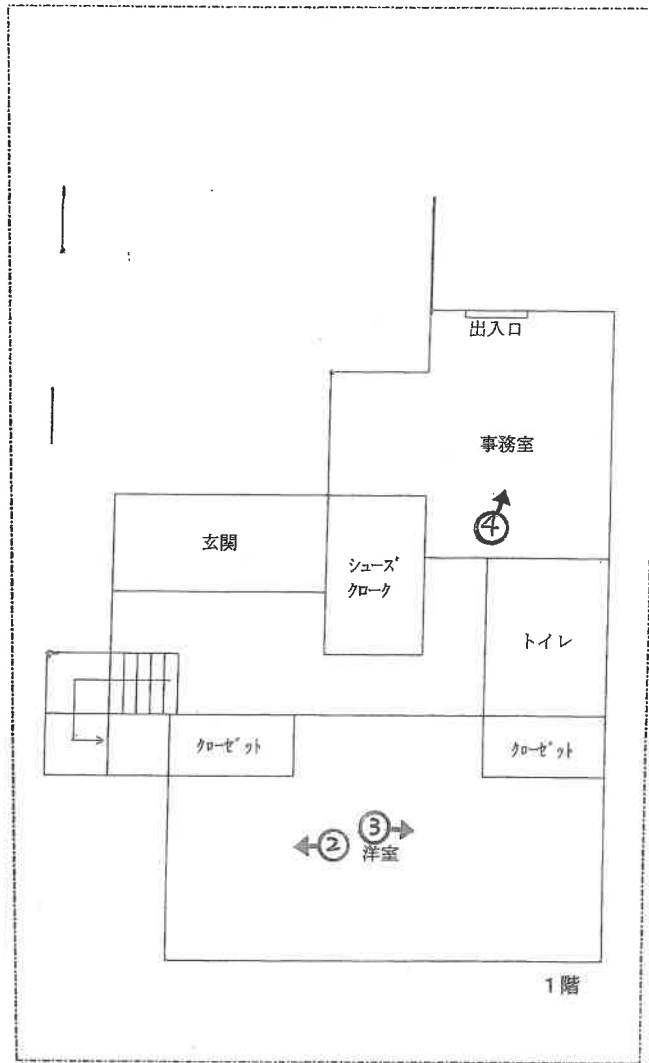
縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(京都土地家屋調査士会用紙)



本件建物



1



2



3



4



5



6



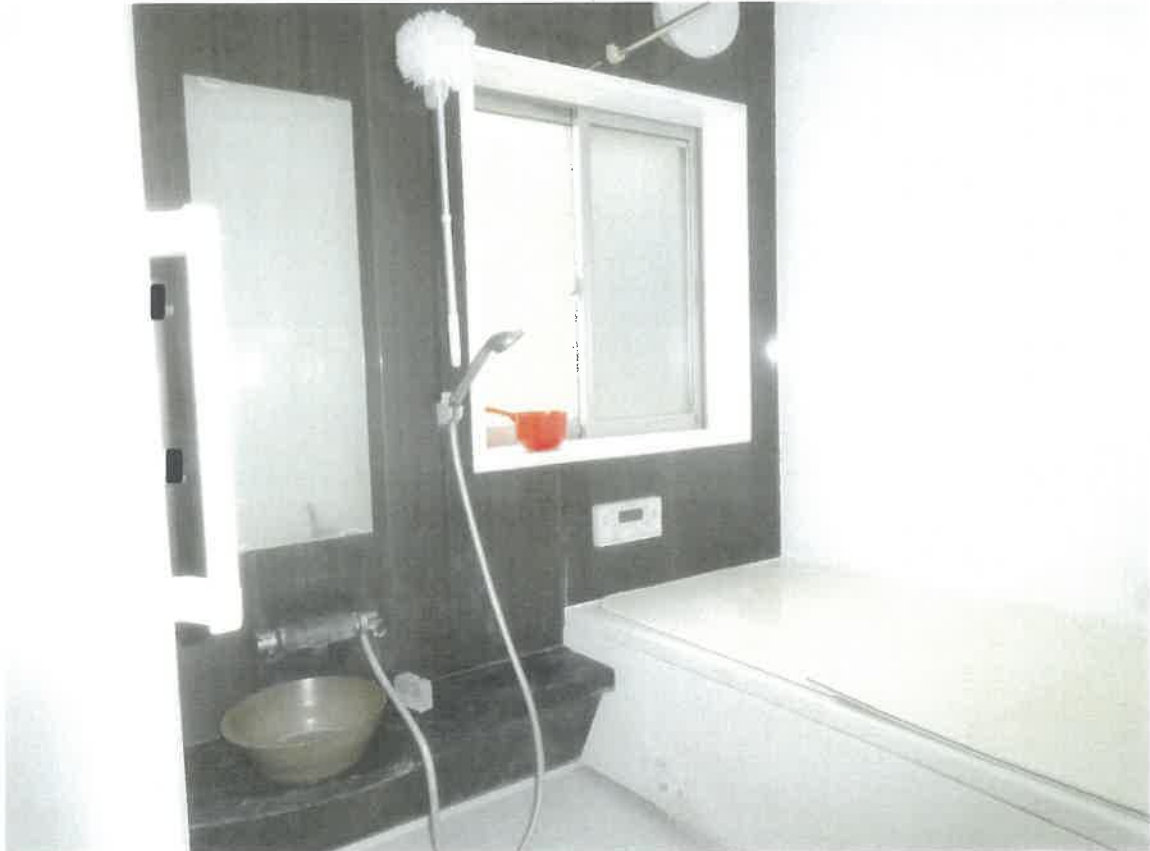
7



8



9



10



11

令和 8 年 (ヌ) 第 16 号
令和 8 年 4 月 9 日 現地調査
令和 8 年 4 月 17 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

水野 正也

第1 評価額

一括価格			
金		12,680,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	2,840,000	円
物件2（建物）	金	9,840,000	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 番目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 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)

位 置 ・ 交 通	近鉄京都線「大久保」駅の西方・道路距離約 2.6 km 最寄バス停「佐山」の南西方・約 150m(徒歩約 2分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	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種住居地域 60 % 200 % 準防火地域 20m 第3種高度地区 埋蔵文化財包蔵地の指定 あり
画 地 条 件	間口 約9.5 m、奥行約 16.5 mの 概長方形地	
接面道路の状況	北側幅員 約 3.2 mの 道路 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) (町道ではないが久御山町が管理する道路)	
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: なし (但しオール電化) 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	前面道路は4m未満であるが、建築計画概要書によると物件1側は既にセットバック済みである。 木津川及び宇治川氾濫時の浸水想定区域に指定されている。	

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25年1月7日 新築 経 過 年 数 ： 約 13 年 経済的残存耐用年数： 約 17 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 合金メッキ鋼板葺 外 壁 ： サイディング等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング等 設 備 ： 電気、給排水設備 そ の 他 ： オール電化 床暖房
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 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	建築確認は受けているが、完了検査はない。 ロフトあり(梯子で昇降・一部天井高1.4m超)

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。

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	60,000	1.00	142.16	0.95	8,100,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 久御山 (府) -2

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $62,400 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/101 = 60,000$

◇ 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)

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

イ 個別格差 : なし (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。

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
2	180,000	135.67	0.41	10,010,000
計				10,010,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.41

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	8,100,000	50%	法定地上権	4,050,000

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50%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	8,100,000	-4,050,000		100%	70%	2,840,000
2	10,010,000	+4,050,000	100%	100%	70%	9,840,000
一 括 価 格 (合計)						12,680,000

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： 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 地価調査基準地 (久御山(府)-2)
所 在 : 久世郡久御山町佐山栗ノ脇22番
価 格 : 62,400 円/m²
位 置 : 近鉄京都線「大久保」駅の西方、道路距離約 2.5 km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 347 m²
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 南方 3.5 m 町道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
高度地区 準防火地域
地 域 の 概 要 : 一般住宅や農家住宅が多い古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8 年度)
物件1(土地): 5,686,400 円
物件2(建物): 5,827,943 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 | 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 | | |
| | 地 番 | 76番9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 142.16平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 久世郡久御山町佐山栗ノ脇 76番地9 | | |
| | 家屋 番号 | 76番9 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 57.51平方メートル | |
| | | 2階 | 78.16平方メートル | |

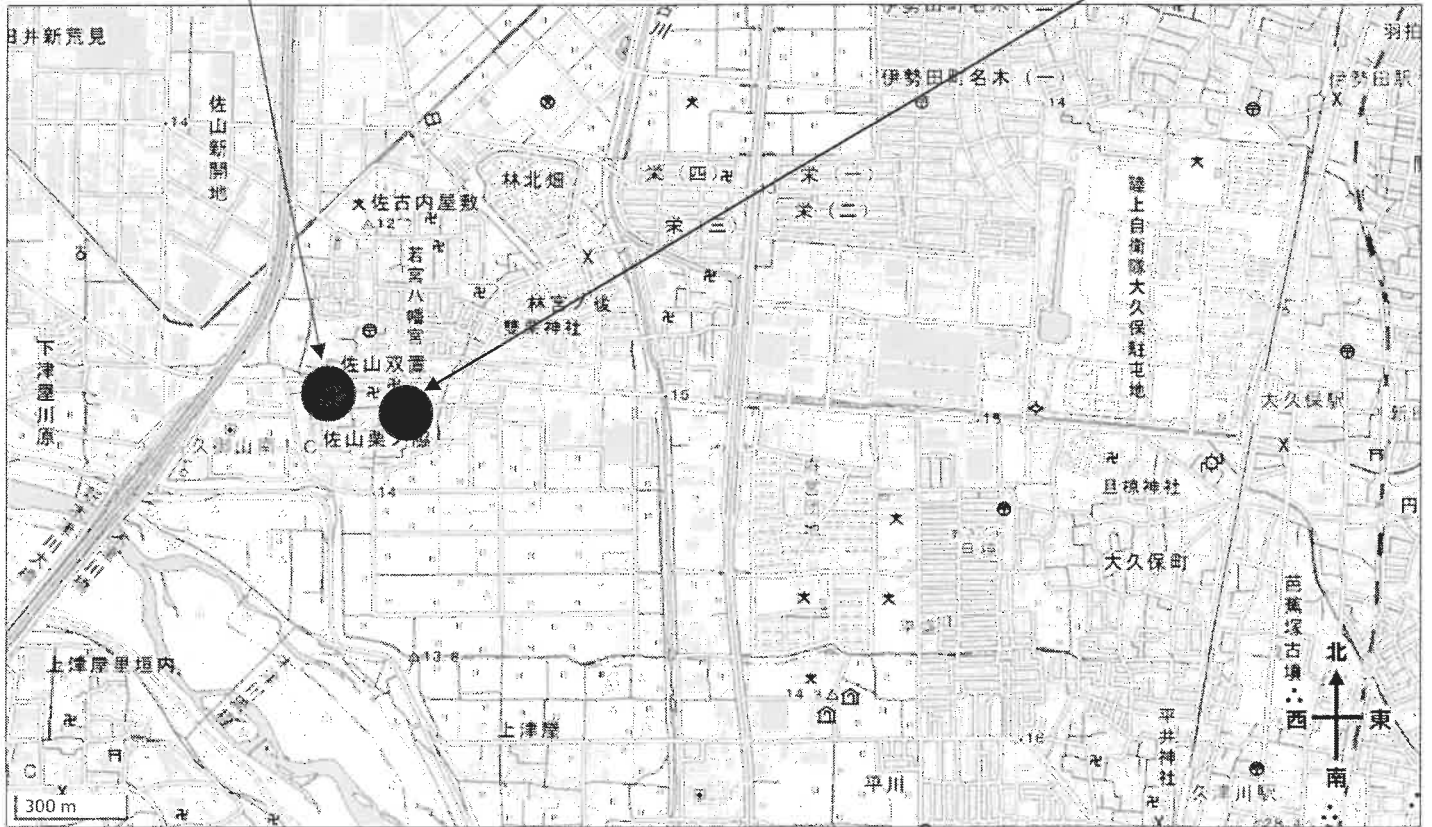


第1図 目的物件の位置図

方位：↑北

目的物件

地価調査久御山(府)ー2



第2図 付近地図



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

令和 8 年 (ヌ) 第 16 号
令和 8 年 4 月 17 日 第1回評価
令和 8 年 8 月 6 日 第1回補充

京都地方裁判所 御中

補 充 書

第1回提出分の評価書について次の事項を補充致します。

1. 物件1、2を個別売却する場合の評価額

評 価 人 不動産鑑定士
水 野 正 也

○補充の内容

物件 1、2を個別売却する場合の評価額を求める。

これにより、次の通り第 1 評価額及び第 5 評価額の判定－ 2 について補充評価を行った。

第 1 評価額

物件 1（土地）	金	1,980,000	円
物件 2（建物）	金	6,890,000	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。

第5 評価額算出の過程

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	8,100,000	50%	法定地上権	4,050,000

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50%と査定した。

② 評価額

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	8,100,000	-4,050,000		70%	70%	1,980,000
2	10,010,000	+4,050,000	100%	70%	70%	6,890,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 個別売却により、権利の分解(土地利用権と底地)による市場性の低下を考慮した。

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。

以上