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（ケ）第　　１２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２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　９年　１月　８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１１月１８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）
1	13,260,000 10,608,000		2,652,000	106,435	25,028
備考					

令和　８年（ケ）第　　１２９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市左京区修学院犬塚町　１２番地１

建物の名称　　グランドメゾン修学院

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　犬塚町　１２番１の１－１０１

建物の名称　　Ｉ－１０１号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６９．１５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　京都市左京区修学院犬塚町１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６２７９９５分の７２６７

令和　8年（ケ）第　　129号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24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1】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
（1）北側を本件所有者が占有している。
（2）南側をAが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
管理費等の滞納あり。

《注　　意　　書》

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

令和　8年（ケ）第　　１２９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市左京区修学院犬塚町　１２番地１

建物の名称　　グランドメゾン修学院

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　犬塚町　１２番１の１－１０１

建物の名称　　Ｉ－１０１号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６９．１５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　京都市左京区修学院犬塚町１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６２７９９５分の７２６７

令和８(ケ)第１２９号
（物件１）
令和８年８月　４日受理
令和８年９月１５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

令和　8年（ケ）第　　１２９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市左京区修学院犬塚町　１２番地１

建物の名称　　グランドメゾン修学院

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　犬塚町　１２番１の１－１０１

建物の名称　　Ｉ－１０１号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６９．１５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　京都市左京区修学院犬塚町１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６２７９９５分の７２６７

（区分所有建物用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）
建物	物件１
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（□主たる建物　□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 上記のその他の者が本建物の南側部分を店舗・事務室として使用している 上記の建物所有者が本建物の北側部分を店舗（空き家）として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■下記のとおり（月額） 管理費　８，５００円 修繕積立金　１６，３４０円 上下水道料　変動費 自治会費 ２０２６年７月３１日現在 □滞納はない ■滞納がある　2025年11月分～2026年8月分 計２４８，４００円 □不明
管理費等照会先	（株）東急コミュニティー京滋支店
その他の事項	「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　） □　　（符号　）
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 □ある　┌　　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 　　└保管開始日　令和　　年　　月　　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

（占有関係用〈２占〉）

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		□全部 ■南側部分	□全部 ■北側部分
占有者		□債務者 ■A	□債務者 ■所有者
占有状況		□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 ■店舗 □倉庫	□敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 ■店舗 □倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■A （ ）） ■文書（■領収書）	□陳述（□ （ ）） □文書（□ ）
占有権原		■賃借 □使用借 □転借 □	□賃借 □使用借 □転借 ■所有権
占有開始時期		平成１９年頃	年 月 日
最初の契約等	契約日	不明	年 月 日
	期間	平成１９年頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	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	□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 □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他（ ）	□所有者 □その他（ ）
	借主	■占有者 □その他（ ）	□占有者 □その他（ ）
賃料・支払時期		毎月 金５万円 （毎月末日限り翌月分払・取立債務） □前払（ ） □相殺（ ）	毎 金 円 （毎 限り 分払） □前払（ ） □相殺（ ）
敷金・保証金		■ない □敷金 □保証金 □ある 金 円	□ない □敷金 □保証金 □ある 金 円
特約等		□譲渡転貸可 □	□譲渡転貸可 □
その他		契約当初は、家賃のほかに１万５０００円の水道光熱費を所有者支払っていたが、現在は賃借人が水道光熱費を直接負担している。	
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	■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

（その他の事項用）

その他の事項

1　物件１符号１の土地は、西側と北側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
2　物件１符号１の土地は、南側ないし南東側で市道に接面しているが、この道路は建築基準法上の非道路である。

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
賃借人占有者	私は、本件建物の南側部分を賃借してから２０年弱になります。 家賃は、毎月５万円で当月末に翌月分を所有者が取り立てに来ています。 賃借した当初は、家賃のほかに水道光熱費として１万５０００円を支払っていましたが、私が直接負担しています。
マンション管理会社担当者	本マンションには、規約共用部分として、集会所、管理人室、駐輪場があります。 本マンションは、ペットの飼育は不可です。 本マンションには民泊禁止規定があります。 管理規約等以外で、徴収している費用として水道料がありますが、本件所有者は１万７８０８円滞納しています（2026年7月31日現在）。

（執行官の意見用）

執行官の意見

1　物件１の建物は間仕切りされており、賃借人が南側部分を店舗・事務室として使用しており、所有者が北側部分を店舗（空き家）として占有していることが認められる。
2　所有者代表者住所宛に照会書を送付したが、期限内に回答がなかった。
3　上記関係人の陳述および本件物件の立入調査時の状況等から、２ページおよび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8月5日 12：50－13：00	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年8月6日 ：　－　：	執行官室	所有者代表者宛照会書送付、管理会社宛照会書送信
8年9月3日 10：40－11：05	物件所在地	賃借人と面談、立入調査、写真撮影
8年9月10日 10：20－11：00	物件所在地	賃借人と面談
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

■　令和８年９月３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

A４判に縮小



(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第14条第1項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	京都市左京区修学院大塚町		地番	12番1		
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			備考	登記年月日(原図)		登記事項	

地番区域見出 修学院大塚町

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6月15日
京都地方法務局
登記官

地図整理番号：M64096
(1/1)

登記年月日：平成10年2月9日

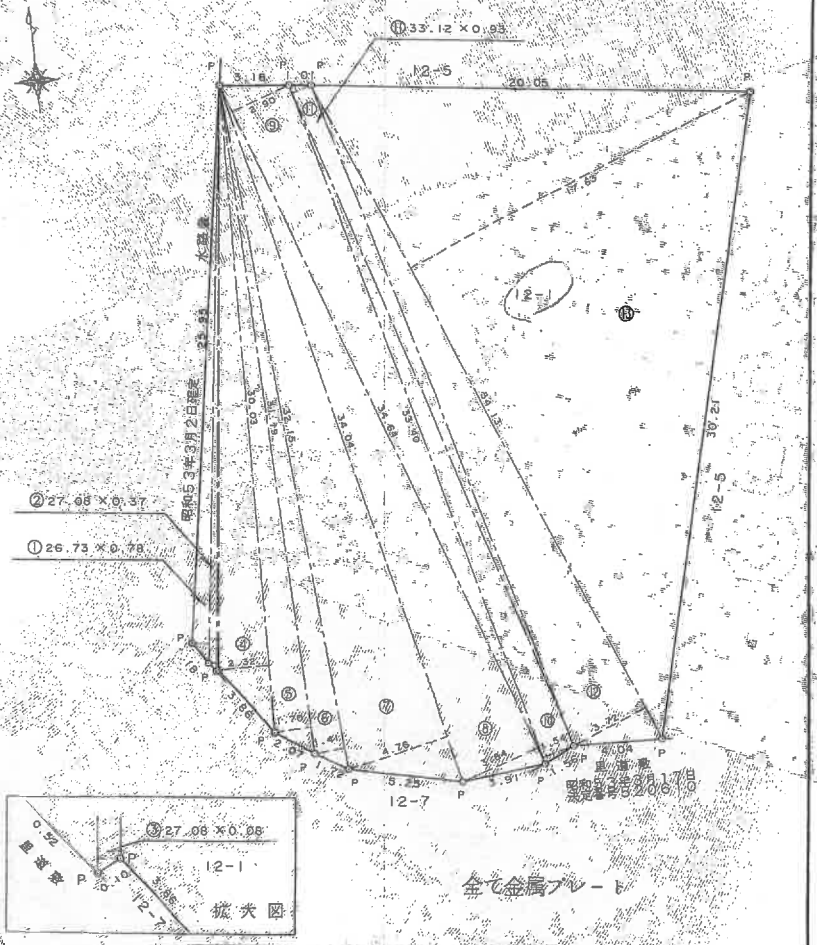
183739

地積測量図

地番	12－1
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町

三斜求積表

地番	12－1		
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	26.73	0.78	20.8494
2	27.08	0.37	10.0196
3	27.08	0.08	2.1664
4	30.03	2.32	69.6696
5	31.19	1.70	53.0230
6	32.15	1.41	45.3315
7	34.04	4.76	162.0304
8	34.64	3.84	133.0176
9	34.64	2.90	100.4560
10	33.40	1.54	51.4360
11	33.72	0.93	30.8016
12	34.13	3.72	126.9636
13	34.13	17.63	601.7119
		倍面積	1407.4766
		面積	703.73830
		地積	703.73 ㎡



作製者 [redacted] 10年 2月 6日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成拾年 弐月九日 A4判に縮小

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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

7ページ

地図整理番号：M64095

登記年月日：平成10年2月9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8年6月15日　京都地方法務局

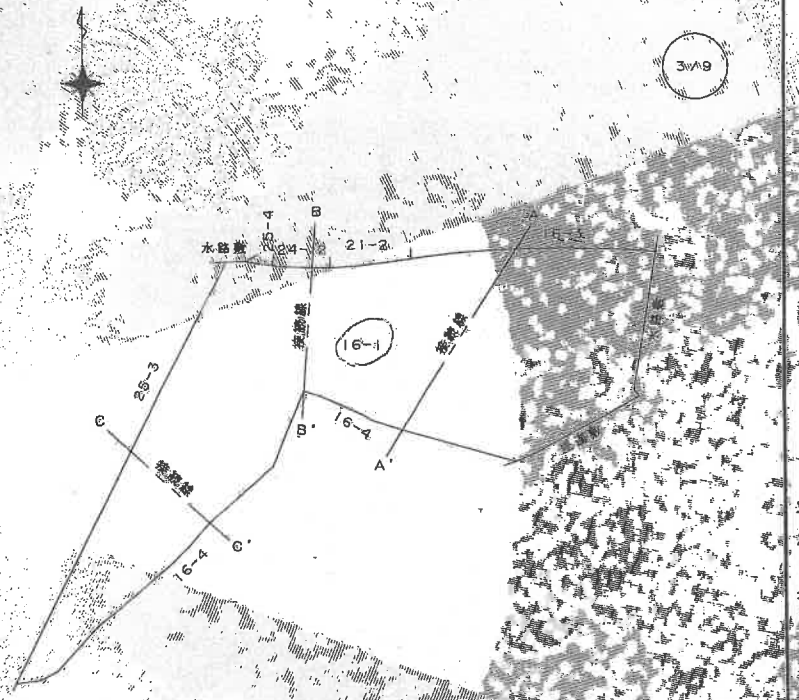
登記官

183747

土地所在図
地積測量図

地番	16-1
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町

1/5



作製者 [redacted]　10年 2月 6日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

A4判に縮小

平成拡張 弐月九日

地図整理番号：M64099　(1/5)

登記年月日：平成10年2月9日

これは図面に記録されている内容を証明した現在の図面である。
令和8年6月15日　京都地方法務局

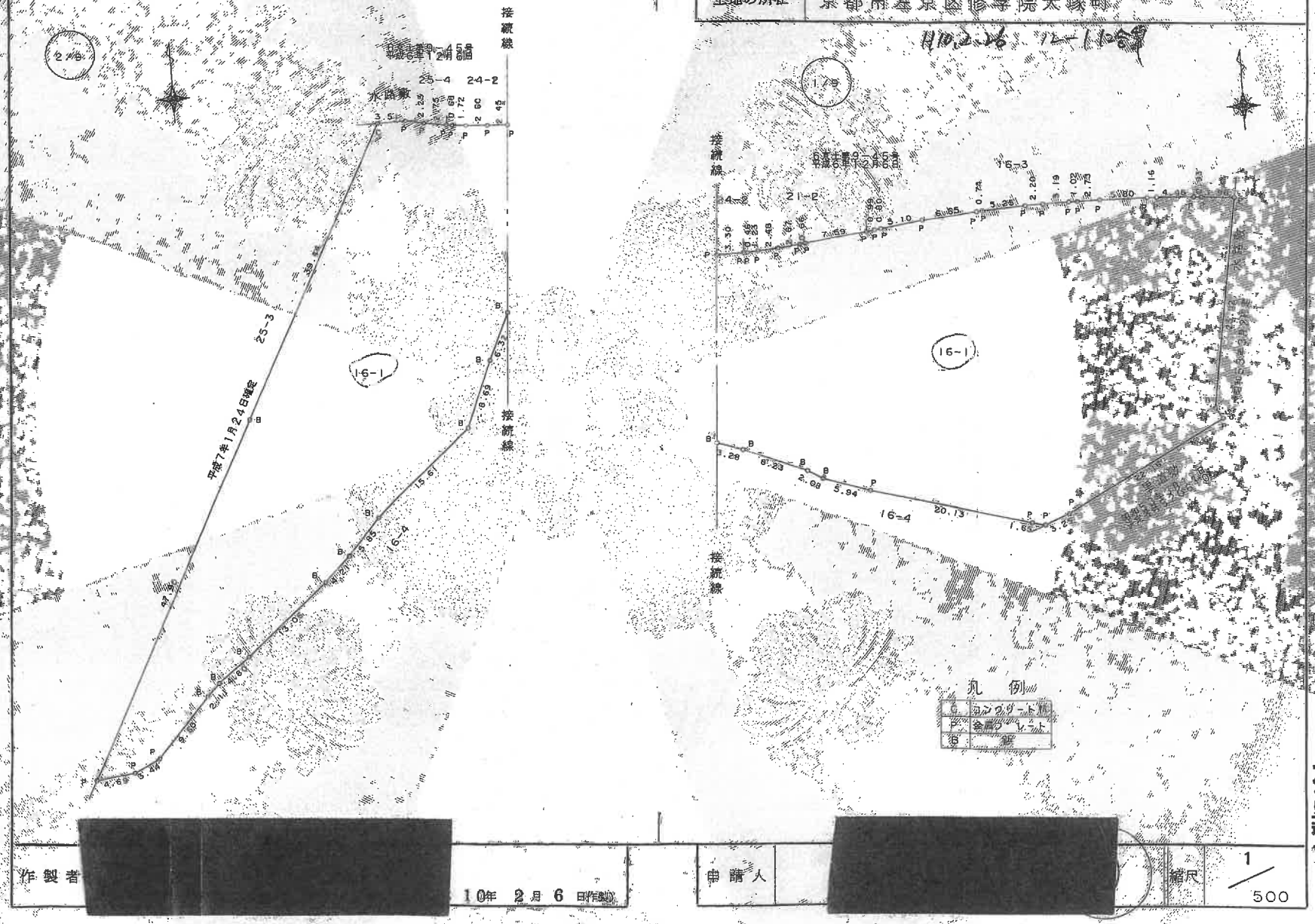
登記官

103746

地積測量図

地番	16-1
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町

H10.2.16 7-11-3



作製者 [redacted] 10年 2月 6 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

平成拾年弐月九日

A4判に縮小

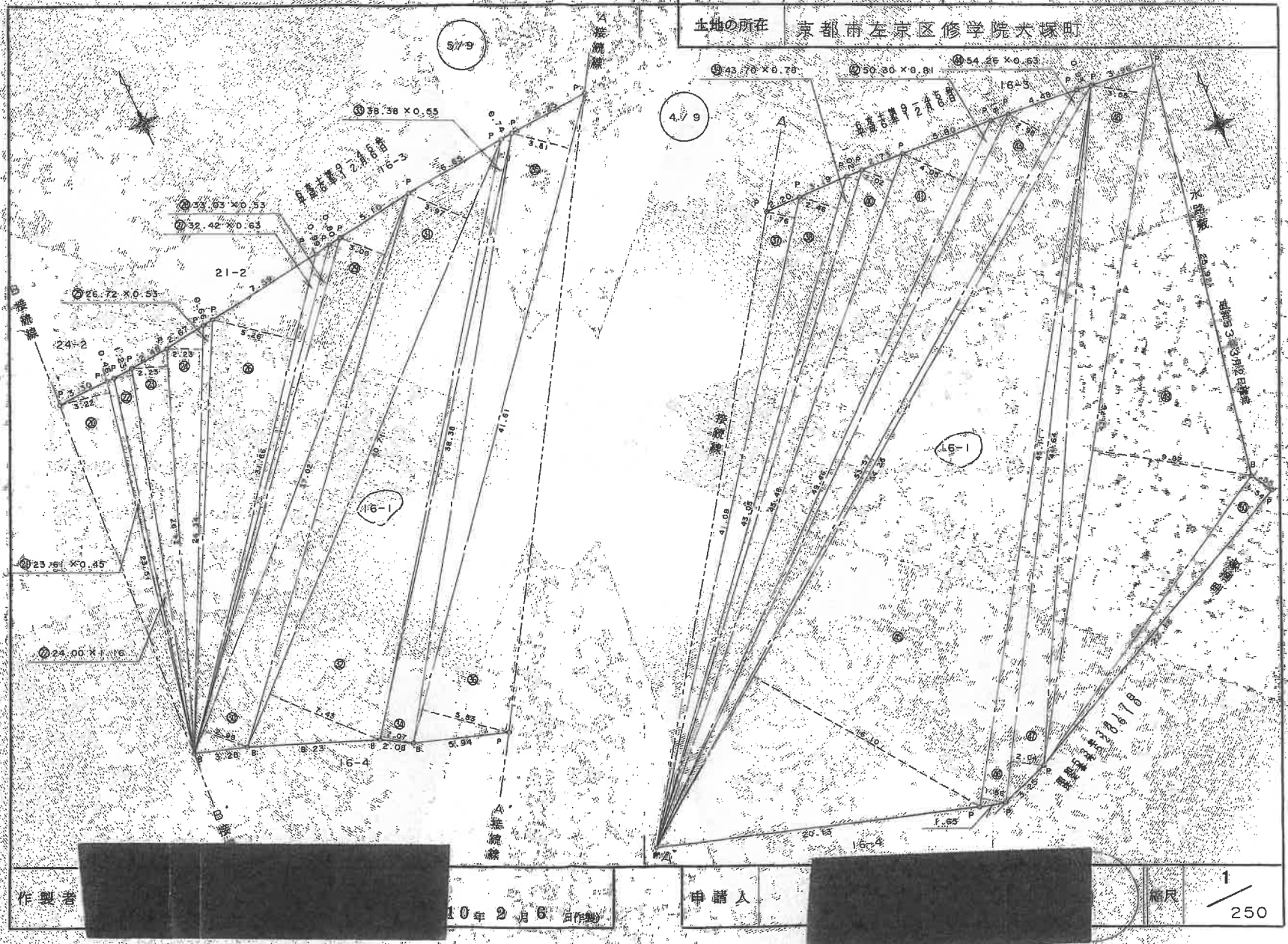
地図整理番号：M64099　(2/5)

登記年月日：平成10年2月9日

183748

地積測量図 3/5

地番	一〇一
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町



作製者 [redacted]　10年2月6日（旧作製）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成給年 弐月九日

A4判に縮小

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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

[redacted]

10 ページ

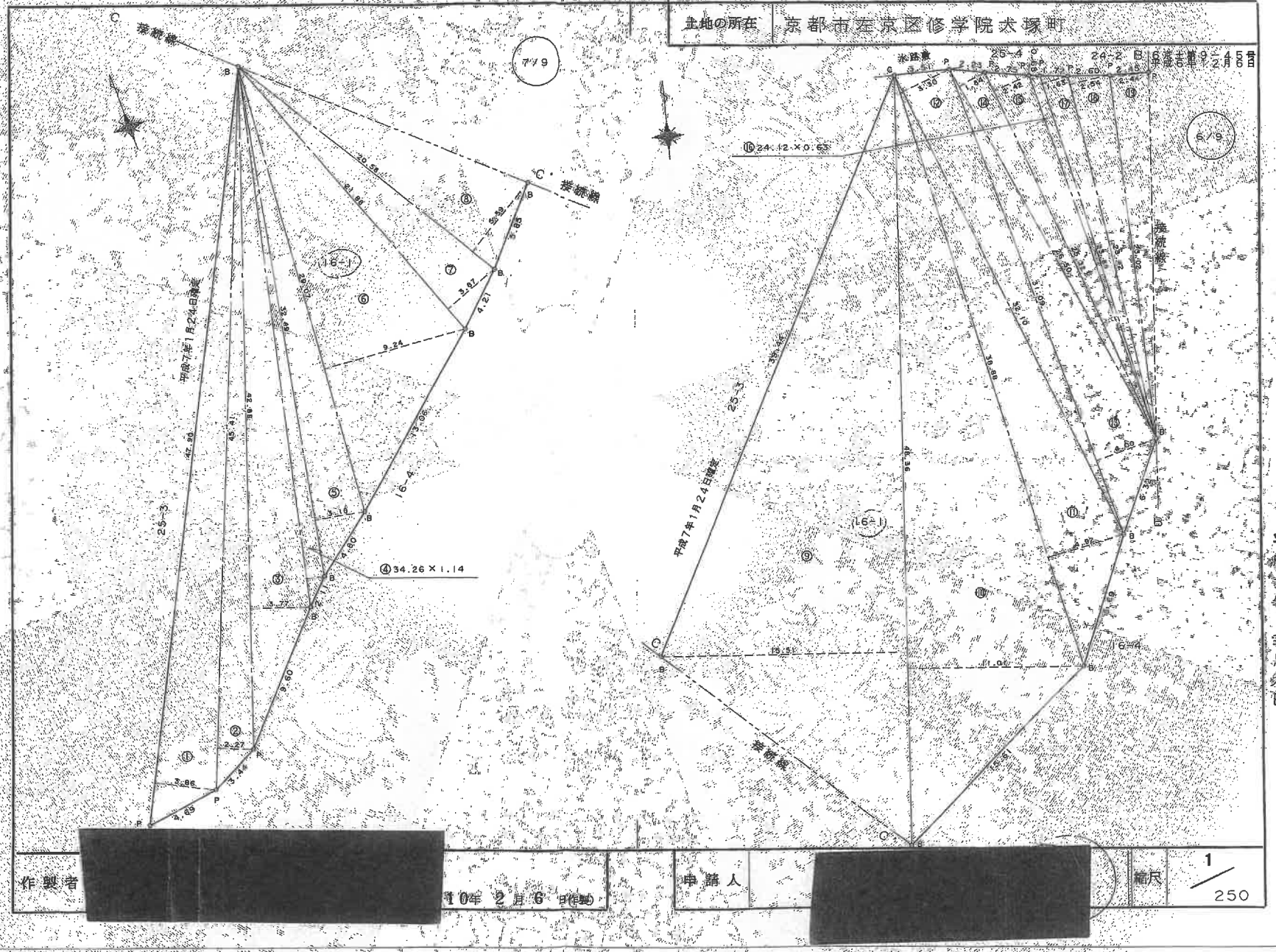
地図整理番号：M64099　(3/5)

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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

183749

地積測量図

地番	16－1
土地の所在	京都市左京区修学院式塚町



作製者 [redacted] 10年2月6日(作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

平成10年2月9日 A4判に縮小

地図整理番号：M64099 (4/5)

登記年月日：平成10年2月9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8年6月15日
京都地方法務局

183750

地積測量図 5/5

地番	16-1
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町

9/9

NO.	底辺	高さ	倍面積
45	54.26	16.10	873.5860
46	45.11	1.56	70.3716
47	44.64	2.04	91.0656
48	43.76	3.55	155.3480
49	43.76	9.82	429.7232
50	22.16	1.54	34.1264
		倍面積	7056.4375
		面積	3528.21875
		地積	3528.21 ㎡

已測求積表

8/9

地番 16-1

NO.	底辺	高さ	倍面積
1	47.90	3.86	184.8940
2	45.41	2.27	103.0807
3	42.88	3.77	161.6576
4	34.26	1.14	39.0564
5	32.49	3.18	103.3182
6	29.07	9.24	268.6068
7	21.88	3.87	84.6756
8	20.58	5.69	115.0402
9	48.36	15.51	750.0636
10	48.36	11.0	532.0456
11	38.88	4.92	191.2896
12	32.10	3.30	105.9300
13	31.09	4.00	124.3600
14	26.50	1.84	48.7600
15	25.32	2.42	61.2744
16	24.12	0.63	15.1956
17	23.89	1.63	38.9407
18	23.42	2.54	59.4868
19	23.02	2.44	56.1688
20	23.51	3.22	75.7022
21	23.61	0.45	10.6245
22	24.00	1.16	27.8400
23	24.97	2.23	55.6831
24	26.34	2.23	58.7382
25	26.72	0.53	14.1616
26	31.66	5.26	166.5316
27	32.42	0.63	20.4246
28	34.03	0.53	17.9559
29	37.02	3.00	111.0600
30	37.02	2.90	107.3580
31	46.71	3.97	185.4387
32	40.71	7.43	302.4753
33	38.38	0.55	21.1090
34	38.38	2.07	79.4466
35	41.61	5.81	241.7541
36	41.61	5.53	230.1333
37	41.09	1.76	72.3184
38	43.05	2.46	105.9030
39	43.70	0.78	34.0860
40	45.48	2.02	91.8696
41	49.46	4.05	200.3130
42	50.30	0.81	40.7430
43	53.57	2.98	159.6386
44	54.26	0.63	34.1838

作製者 [redacted] 0年 2月 6 日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/

登記官

12 ページ

A4判に縮小

地図整理番号：M64099 (5/5)

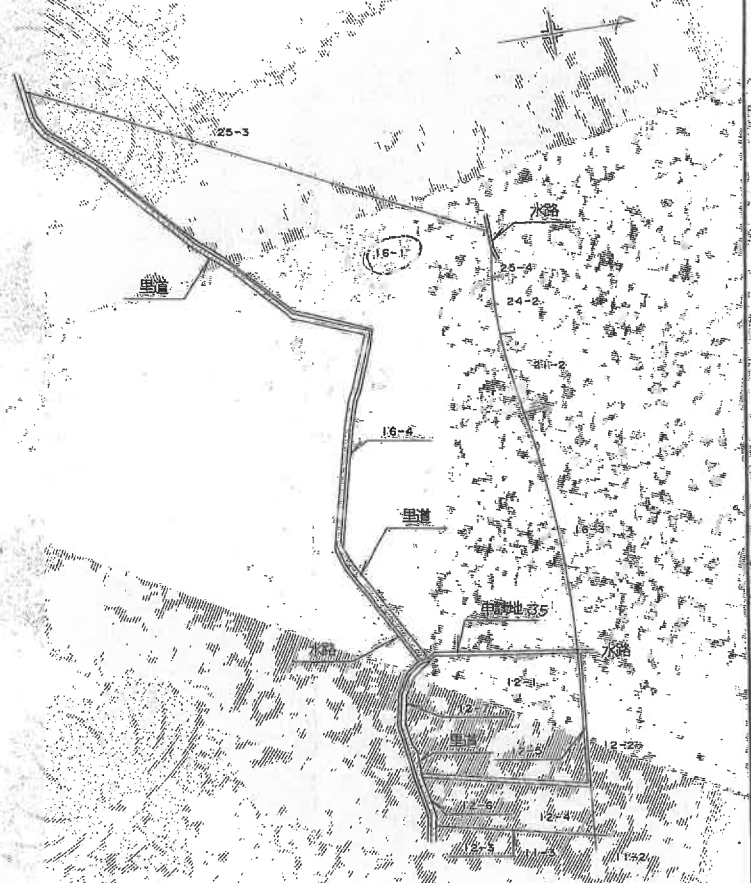
登記年月日：平成10年2月9日

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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

183804

土地所在図
~~地積測量図~~

地番	~~35~~
~~土地~~の所在	京都市左京区修学院犬塚町



作製者 [redacted]

10年 2月 6日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

平成14年3月19日14に編冊

地図整理番号：M64098 (1/2)

13ページ

登記年月日：平成10年2月9日

183805

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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

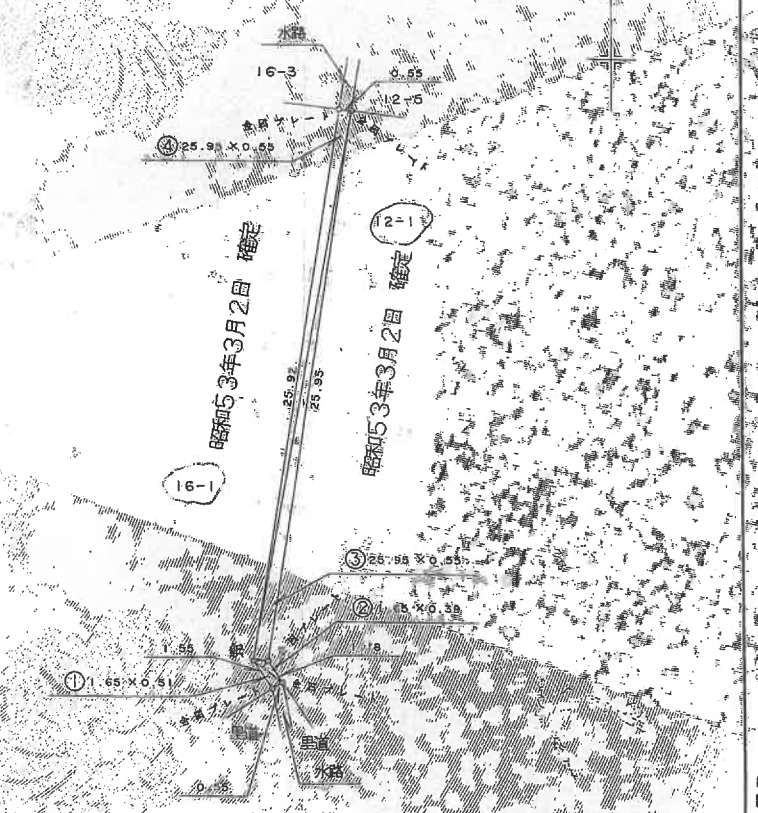
地番	37
土地の所在	京都市左京区修学院犬塚町

地積測量図 2/2

H10.2.26 12-1に合筆

三斜求積表

地番			
NO.	底辺	高さ	倍面積
1	1.65	0.51	0.841500
2	1.65	0.39	0.643500
3	25.95	0.55	14.272500
4	25.95	0.55	14.272500
		倍面積	30.030000
		面積	15.0150000
		地積	15.01 ㎡



作製者 [redacted] 10年 2月 6日作製

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

A4判に縮小

地図整理番号：M64098 (2/2)

登記年月日：平成10年3月10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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

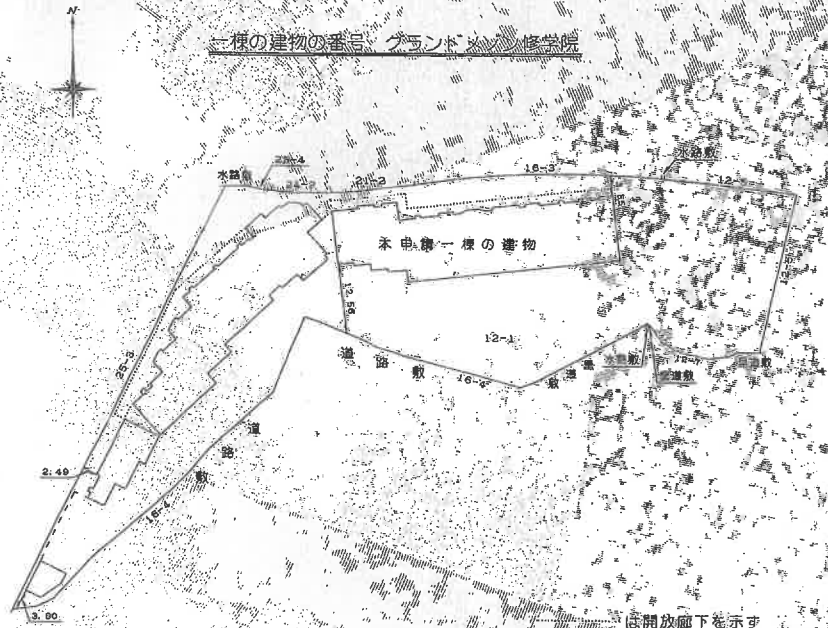
15ページ

741766 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大塚町 １２番１の１－１００
建物の所在	京都市左京区修学院大塚町１２番地１

一棟の建物の番号　グランドメゾン修学院



――――は開放廊下を示す

作製者 [redacted]　縮尺 1/

申請人 [redacted]　縮尺 1/1000

A４判に縮小

地図整理番号：M64097　(1/4)

登記年月日：平成10年3月19日

これは図面に記載されている不動産の登記簿の附属書類に相違ない。
令和8年6月15日
京都地方法務局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	大字 [redacted] 12番1の1－101
建物の所在	京都市左京区修学院大正町12番地1

74177 各階平面図

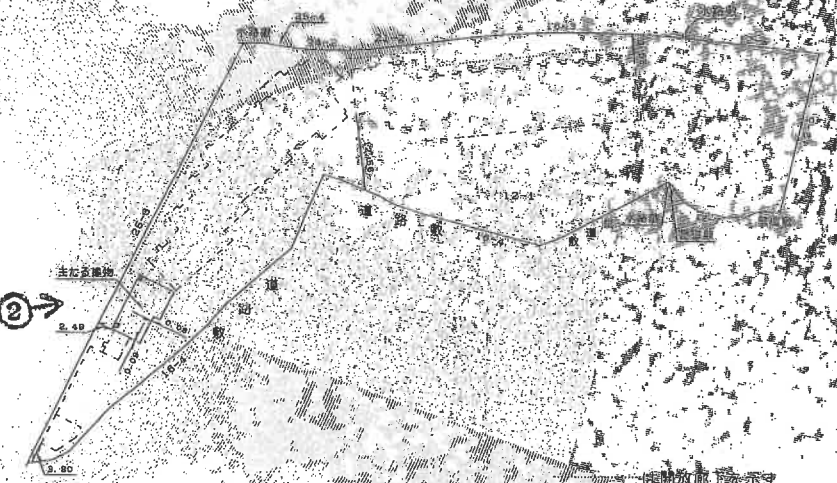
専有部分の建物

建物の番号 1－101号

一棟の建物の番号 クラシードメゾン修学院

建物のうち各部分 1階部分




主たる建物
道路敷
道路敷
道路敷

登記年月日：平成10年3月19日

これは図面に記録された内容を証明した書面である。
令和8年6月15日
京都地方法務局
登記官

建物図面
各階平面図

家屋番号	大塚町 12番1の1～100
建物の所在	京都市左京区修学院大塚町12番地1

741767 各階平面図

一棟の建物の番号　グランドメゾン修学院

一棟の建物　1階

接続線

接続線



接続線

接続線



……は開放廊下を示す

……は開放廊下を示す

作製者 [redacted]

縮尺 1/500

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

A4判に縮小

17ページ

地図整理番号：M64097　(3/4)

登記年月日：平成10年3月19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8年6月15日
京都地方法務局
登記官

18 イージ

741768 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	大塚町 12番1の1ヶ100
建物の所在	京都市左京区修学院大塚町12番地1

一棟の建物の名称 グランドメゾン修学院

一棟の建物 1階

求積表

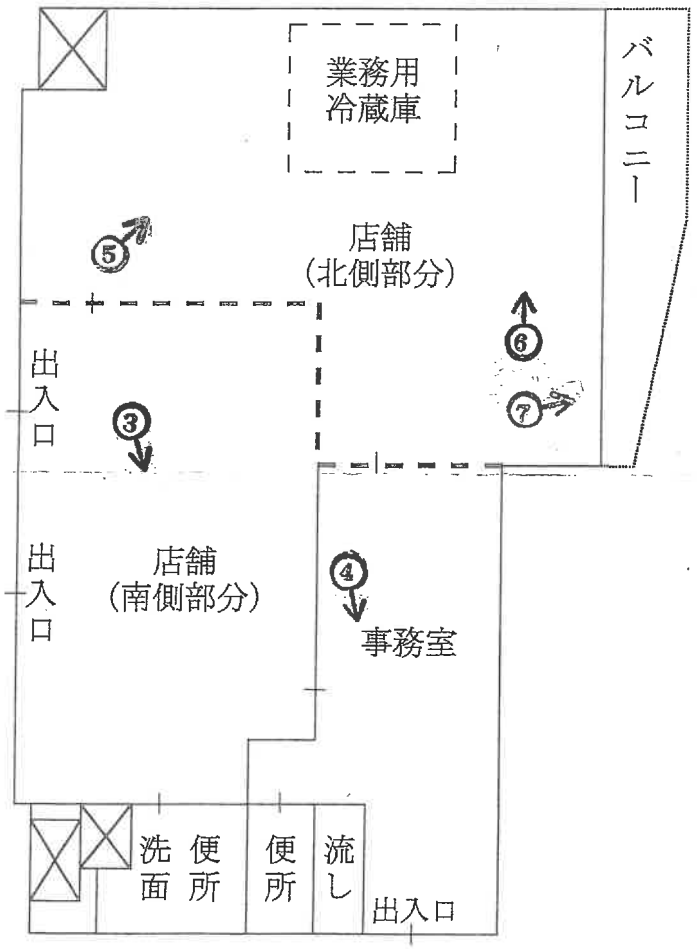
	6.00	× 6.05	=	36.3000	
(	6.03	+ 6.00	)× 2.17/2	=	13.0767
	0.59	× 0.85	=	0.5015	
	3.08	× 4.55	=	14.0140	
	5.60	× 11.40	=	63.8400	
	1.20	× 5.50	=	6.6000	
	0.85	× 0.80	=	0.6800	
	4.86	× 7.50	=	36.4500	
	9.10	× 8.10	=	73.7100	
(	2.60	+ 3.32	)× 1.85/2	=	5.4760
	0.85	× 0.46	=	0.3910	
	4.20	× 2.83	=	11.8860	
(	10.70	+ 11.42	)× 1.85/2	=	20.4618
	0.85	× 0.46	=	0.4165	
	4.20	× 10.93	=	45.9060	
	0.85	× 0.47	=	0.3995	
	0.85	× 0.47	=	0.3995	
	0.85	× 0.47	=	0.3995	
	16.44	× 10.15	=	166.8660	
	12.10	× 1.25	=	15.1250	
	0.81	× 5.77	=	4.6737	
	4.00	× 1.05	=	4.2000	
	7.42	× 7.00	=	51.9400	
	8.76	× 4.00	=	35.0400	
	3.74	× 0.55	=	2.0570	
	6.13	× 1.90	=	11.6470	
(	5.97	+ 6.13	)× 0.23/2	=	1.3915
	0.53	× 1.25	=	0.6625	
	7.78	× 6.40	=	11.0720	
(	5.05	+ 6.40	)× 1.30/2	=	7.4425
	1.00	× 4.15	=	4.1500	
	0.60	× 2.00	=	1.8000	
	6.94	× 5.80	=	40.2520	
	2.66	× 11.80	=	33.7480	
	0.47	× 3.02	=	1.4194	
	0.47	× 2.62	=	1.2314	
	9.74	× 5.30	=	55.0220	
	0.60	× 5.30	=	3.8000	
	0.47	× 0.85	=	0.3995	
	0.47	× 2.55	=	1.1985	
(	2.30	+ 4.90	)× 0.47/2	=	1.6822
	0.47	× 5.05	=	2.3735	
	0.47	× 2.60	=	1.2220	
	0.47	× 0.85	=	0.3995	
	0.47	× 2.20	=	1.0340	
	0.47	× 2.55	=	1.1985	
	11.60	× 38.80	=	450.0800	
			合計	1223.2483	
			床面積	1223.24㎡	

作製者	[redacted]	縮尺	1/
申請人	[redacted]	縮尺	1/

A4判に縮小

地図整理番号：M64097　(4/4)

建物見取図



物件1の一棟の建物



1

物件1



2

3



4



5



6



7



令和　8　年　（ケ）第　　129　号
令　和　8　年　9　月　3　日　現地調査
令　和　8　年　9　月　15　日　評　　価

京都地方裁判所　　御中

評　　価　　書

評　価　人　　不動産鑑定士

粟田口定大

第１　評価額

物件番号	評　　価　　額
物　件　１	金　　13,260,000　　円

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。

２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３ 目的物件

番号	所　在　等	登　　記	現　　況
1	(一棟の建物の表示) 所　　在 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家　屋　番　号 建 物 の 名 称 種　　類 構　　造 床　面　積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所在及び地番 地　　目 地　　積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	「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	叡山電鉄叡山本線「　修学院　」駅の　北東方　・　道路距離約　300　m （付属資料「目的物件の位置図」参照）	
付近の状況	店舗兼共同住宅、共同住宅等が多い幹線道路沿いの地域	
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	市街化区域
	西側市道・白川通道路境界より東25mまで	
	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	建蔽率	60 %
	容積率	300 %
	その他の規制	15　m　第1種高度地区
	同25m以東	
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建蔽率	50 %
	容積率	80 %
	その他の規制	10　m　高度地区
	全域	
	防火規制	――
	その他の規制	山ろく型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域
画地条件	間口　約87　m、奥行約　105　m（最長）の　不整形地 第　4　図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員約20mの市道に、幅約2.5mの水路敷を介し接続する。 （建築基準法第　42条 1項　1号道路　）	
	北側幅員約4mの市道に、幅約1mの水路敷を介し接続する。 （建築基準法第　42条 1項　1号道路　）	
	南乃至南東側幅員約1.5mの市道にほぼ等高に接する。 （建築基準法　非道路　）	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供給処理施設	上水道:　あり ガス配管:　あり 下水道:　あり （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	・当該敷地の西側水路敷には、幅約4m、幅約5.5m、幅約7.5mのコンクリート橋が3箇所設置されている（占用許可取得の有無は不明）。 ・図上概測により、当該敷地の約60%が第1種低層住居専用地域、残る約40%が第2種中高層住居専用地域に存するものと査定した。なお、この場合、基準容積率を約168%と査定する。 ・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（洪水浸水想定区域、雨水出水（内水氾濫）浸水実績区域）において浸水想定区域の記載がある。	

2　建物の概況

（1）　一棟の建物の概要

マンション名	グランドメゾン修学院
建物の用途	店舗兼共同住宅　　（総棟数2棟　総戸数86戸　うち店舗数1戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：　平成10年3月17日　新築 経過年数：　約　28　年 経済的残存耐用年数：　約　32　年
構造	鉄筋コンクリート　造　地下1階付5階建
仕様	屋根：　陸屋根　等 外壁：　吹付、タイル　等 その他：　特になし
設備等	集会所、エレベーター1基、宅配ボックス、敷地内駐車場45台、来客用駐車場、駐輪場等
建物の品等	使用資材、施工程度とも　普通
管理の形態等	管理組合　あり　名称：　グランドメゾン修学院　管理組合 管理方式　委託管理 管理会社　株式会社東急コミュニティー京滋支店 管理形態　管理人日勤（月、火、木、金、土　8:30～17:30）
管理の状況	普通
特記事項	修繕積立金の合計額：　令和8年7月　末日現在　127,446,536円 近い将来の大規模修繕計画の有無：　あり（調査日現在大規模修繕工事中） 規約で特に留意すべき事項：ペットの飼育不可 その他： ・建築確認、完了検査あり ・民泊禁止規定あり ・規約共用部分：集会所、管理人室、駐輪場

(2) 専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート　造　　1　　階建
位　　置	1　階　（　　Ⅰ-101　号室　） 主要開口部の方位:　　西　　向き　　店舗
床　面　積	公簿と同じ　　69.15　㎡（登記面積）
間　取　り	店舗　　（　　建物見取図　参照　）
仕　　様	天　井　：　クロス等 床　：　フローリング等 内　壁　：　クロス等 設　備　：　洗面、便所、流し そ の 他 ：　バルコニー
保守管理の状態	やや劣る
管　理　費　等	管理費：　　8,500　円（月額） 修繕積立金:　　16,340　円（月額） 滞納額：　あり　　248,400　円　　（2025年11月分～2026年8月分） その他：滞納額の詳細は、現況調査報告書記載のとおり
専有部分の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり
特　記　事　項	・目的建物正面（西側）付近の水路敷には、幅約4mのコンクリート橋が設置されている。 ・付属資料「建物見取図」の如く、目的建物は簡易的な間仕切りにより南側部分と北側部分に区画されている。現地概測により南側部分（店舗・事務室）を約37㎡、北側部分（店舗）を残る約32.15㎡と査定した。 ・北側店舗部分には、業務用冷蔵庫と思われる動産が存する。 ・北側店舗部分の東側は、エアコンの室外機を設置するため、窓ガラスに穴を開けて配管が加工されている。 ・北側店舗部分には外部の出入口がないため、当該部分を利用するためには南側店舗・事務室部分を経由する必要がある。 ・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。

第5　評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1　積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
300,000	69.15	0.41	8,510,000

イ 専有面積:　　登記数量による。

ウ 現価率:

経済的全耐用年数　60　年、 経過年数　　28　年、経済的残存耐用年数　32　年、残価率　　0.10

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　0.10　＋(1−　　0.10　)×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) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格(円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格（円） (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
331,000	0.59	4,246.97	1.00	7267/ 627995	9,600,000

ア 標準画地価格:

(　公示 価格等からの比・規準)

地価公示　京都左京　　5-3

公示地価格(円/㎡)		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格(円/㎡)
456,000	×	106/100	×	100/100	×	100/146	＝	331,000

◇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：　　なし　　(1.00)

◇地域 格差　：

街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		格差率
100/100	×	100/97	×	100/145	×	100/104	＝	100/146

イ 個 別 格 差 ：形状、基準容積率等　(0.59)

ウ　地　積　：登記数量による。

エ 建 付 減 価 ：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合 ：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (万円未満四捨五入) (ア＋イ)×ウ
8,510,000	9,600,000	1.00	18,110,000

ウ 個別格差　：　階層等

2　比準価格の試算

(1) 近隣地域・同一需給圏内の類似地域等にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、標準(又は基準階中間)専有部分の1㎡当たりの比準価格を以下の比準表より査定した。

(取引事例等)

番号	A	B
所在	京都市左京区浄土寺下馬場町:地番略	京都市左京区高野西開町:地番略
構造	RC　造	RC　造
階	1階　/　5階	5階　/　5階
面積	約　94　㎡　(内法)	約　60　㎡　(内法)
建築時期	昭和60年10月	昭和56年4月
取引時点	令和6年9月	令和7年9月
取引形態	(競落)　一般売買	(競落)　一般売買
事例価格	247,000　円/㎡	208,000　円/㎡

(比準表)

番号	事例価格(円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	地域品等比較	建物品等比較	試算価格(円/㎡)(千円未満四捨五入)
A	247,000	100/100	124/100	100/100	100/115	100/85	313,000
B	208,000	100/100	112/100	100/80	100/100	100/80	364,000

事情補正：取引形態の種別、取引に介在する特殊事情等を考慮した。
時点修正：近隣地域の区分所有建物の価格推移の傾向を考慮した。
標準化補正　：取引事例の階層、位置、形状、用途等を考慮した。
地域品等比較：利便性や周辺利用の状況等を考慮した。
建物品等比較：建物グレード、築年数、保守管理状況等を考慮した。

基準階の比準価格(円/㎡)(千円未満四捨五入)
339,000

(2) 比準価格の試算

基準階の比準価格(円/㎡)　ア	個別格差(階層・位置・品等程度)　イ	専有面積(㎡)　ウ	比準価格(円)(万円未満四捨五入)　ア×イ×ウ
339,000	1.00	69.15	23,440,000

ア　基準階の比準価格:近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ　個別格差:　階層等

3　収益価格の試算

本件は目的建物の南側部分が賃貸借に供されており、北側部分が空室となっている。したがって、現行の賃貸状況は本来の収益力から乖離しているため、南側部分及び北側部分を一体として新規に賃貸することを想定し、収益還元法を適用する。ただし競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定した賃貸条件に符合する内容が実現するとは限らない。

収益価格の査定

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益(円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ÷ウ×エ
1,560,000	1.00	10%	1.00	15,600,000

ア　総　収　益　：　周辺の賃料相場からの想定による。
イ　家賃等補正：　必要なし　　(1.00)
ウ　粗　利　回　り：　用途性を考慮し、還元利回り　　10%　　と判断した。
エ　その他補正：　必要なし　　(1.00)

4　評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、最近の市場動向を反映した比準価格を中心としつつ、実際に目的建物の一部が賃貸の用に供されていることから収益価格を関連付け、積算価格を参酌の上、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	18,110,000	100%	18,110,000
② 比準価格	23,440,000	100%	23,440,000
③ 収益価格	---		15,600,000
④ 調整後の価格 (万円未満四捨五入)	20,560,000		

イ 占有減価修正：修正の必要がない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価 (敷金等) オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
20,560,000	95%	70%	97%	100%	13,260,000

イ　市場性修正：　非飛散性アスベスト含有建材(成形板)が使用されている可能性等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

ウ　競売市場修正：　評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ　滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を控除する。

オ　その他控除減価：特になし

第6 参考価格資料

1 地価公示価格等　地価公示標準地　（ 京都左京5-3 ）

所在：京都府京都市左京区北白川上終町5番

価格：456,000 円/㎡

位置：叡山電鉄叡山本線「茶山・京都芸術大学」駅の南東 方、道路距離約 850 m

価格時点：令和8年1月1日

地積：409 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水あり

接面街路：東方 22 m 市道

用途指定等：近隣商業地域 （建蔽率 80 %、容積率 300 %）

地域の概要：中低層の店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額 （令和 8 年度）

物件1：敷地総額 383,785,900 円 （× 持分割合 7267 / 627995 ）

建物 6,862,400 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

令和　8年（ケ）第　　１２９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　京都市左京区修学院犬塚町　１２番地１

建物の名称　　グランドメゾン修学院

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　犬塚町　１２番１の１－１０１

建物の名称　　Ｉ－１０１号

種　　類　　店舗

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１階部分　　６９．１５平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　京都市左京区修学院犬塚町１２番１

地　　目　　宅地

地　　積　　４２４６．９７平方メートル

（敷地権の表示）

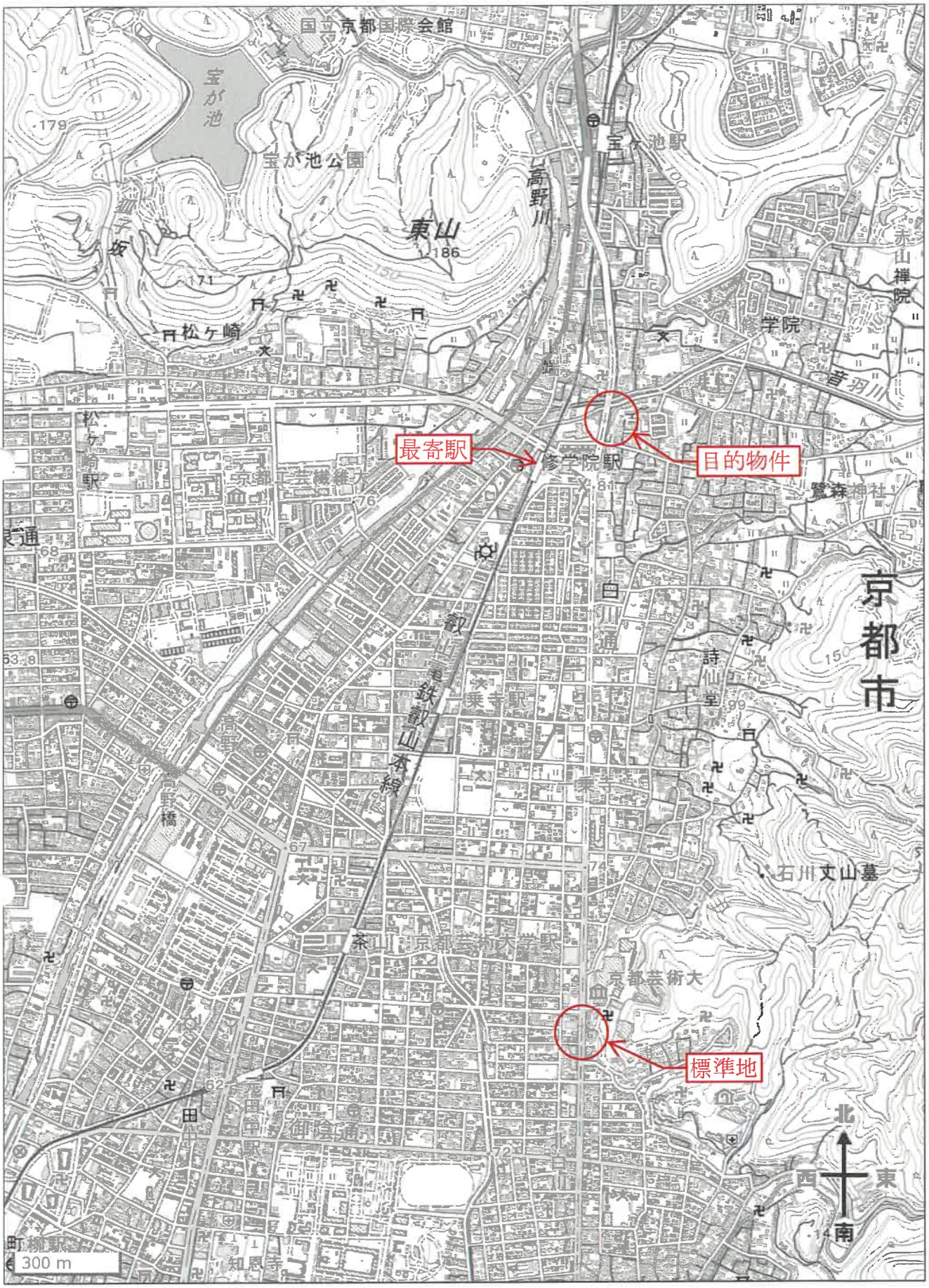
土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６２７９９５分の７２６７

地理院地図
GSI Maps

第1図　目的物件の位置図



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps

第２図　付近地図



出展：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用