

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。陳述書下部の「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 7年10月22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 7年11月 6日から 令和 7年11月13日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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 7年12月 5日 午後 1時00分 場 所 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年11月28日 午前10時00分から 令和 7年11月28日 午前11時00分まで
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 7年10月22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, 2	4, 140, 000 3, 312, 000	一括	828, 000	27, 468	7, 550
1	1, 440, 000				
2	2, 700, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 |
| | 地 番 | 78番28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 78番地28 |
| | 家屋 番号 | 78番28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 23.31平方メートル
2階 26.77平方メートル
3階 26.77平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28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, 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

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, 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】

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。同人は所有権を主張している。

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 | 京都市山科区大塚野溝町 |
| | 地 番 | 78 番 28 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 42.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 78 番地 28 |
| | 家屋 番号 | 78 番 28 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 23.31 平方メートル
2 階 26.77 平方メートル
3 階 26.77 平方メートル |



令和7年(ケ)第67号
(物件1、2)
令和7年7月4日受理
令和7年8月19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 | 京都市山科区大塚野溝町 | | |
| | 地 番 | 78番28 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 42.71平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 78番地28 | | |
| | 家屋 番号 | 78番28 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺3階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 23.31平方メートル | |
| | | 2階 | 26.77平方メートル | |
| | | 3階 | 26.77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	「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			
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(所有者及びAの各回答書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成29年1月頃	
最初の 契約等	契約日	平成28年10月頃	
	期間	平成28年10月頃から ☐ 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	
	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 玄関付近にAの姓の表札が存在する。
- 2 本件土地
 - (1) 東側で建築基準法上の道路（私道）に接している。
 - (2) 南東角に境界標が存在し、南東角及び北東角に京都市の境界標が存在する。
 - (3) 東側隣地との境界は不明である。
 - (4) 東側に駐車スペースが存在する。
- 2 本件建物
 - (1) 本件建物内は、たばこによる汚れや経年劣化による汚れや損傷が見られた。
 - (2) 玄関内に大型の陸亀が飼育されているため玄関からの侵入ができず、1階の洋室の掃き出し窓から建物内に侵入する必要がある。
 - (3) 本件建物の上下水道契約は以下のとおりである。
 契約者氏名 A
 契約者住所 本件物件所在地
 開栓年月日 平成29年12月7日（使用中）

(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	1 本件土地及び本件建物は、平成28年10月、Aとの間で購入契約をし、全額徴収済みのため、Aには無償で貸しています。 2 Aは、平成29年1月から本件建物を使用しています。
■A（占有者）	1 本件建物は、私と義母が住んでいます。 本件建物は、他の誰にも貸していません。 2 本件土地及び本件建物は、平成29年1月から使用しています。賃料は支払っていません。 3 所有者は私の義父です。 所有者から本件土地及び本件建物を1800万円で購入する話があり、平成28年10月、所有者との間で1800万円で購入契約をしました。 4 私は銀行のローンが通らなかったため、毎月支払額の定めなく、所有者に直接分割で上記購入代金を支払うことにしました。 5 上記購入代金は、令和3年4月に全額支払済みですので、本件土地と本件建物は、私が所有者となります。 6 本件土地及び本件建物の不動産登記名義は、義父の銀行の担保権の設定があったため、変えることができませんでした。 7 購入契約をしたときに契約書を交わしましたが見当たりません。現在探しています。 8 1階の玄関内で陸亀を飼育しており玄関を使用することができません。 建物には1階の洋室の掃き出し窓から侵入しています。 9 1階のトイレは物置となっており使用していません。

(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、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 占有者Aは、本件土地及び本件建物の占有権原として所有権を主張しているが、それを裏付ける契約書等の資料を提出しない。また、所有者及び占有者Aは、両者の間で本件土地及び本件建物の購入契約をした旨を主張するが、その一方で本件建物が無償で賃借している旨主張する。所有者と占有者Aが義理の親子であることを踏まえると、上記購入契約は正常なものと認めることはできず、使用貸借であることが認められる。
- 3 占有者Aは、本件土地及び本件建物の占有権原として所有権を主張しているが、本件競売事件における所有者は、登記名義人である所有者である。
- 4 よって、上記関係人の陳述及び本件物件の立入調査時の状況等から、2ページ及び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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年7月8日 10:25 - 10:35	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
7年7月8日	当庁	ライフライン調査
7年7月18日	当庁	ライフライン調査
7年8月5日 10:45 - 11:30	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
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



〔注〕地区に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産や所有地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た図面を、土地の位置及び形状の略を記載した図面とする。

地区区域見出し
大塚野清町

部 分	所 在	京都市山科区大塚野清町			地 番	78番28	
縮 小 尺 寸	縮 小 率	精 度 区 分	監 査 系 統 記 号	分類 地区に準ずる図面		種類	縮土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	備 付 年 月 日 (原図)			備 記 項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を説明した書面である。

(京都地方法務局管轄)

令和7年4月10日
大阪法務局

請求番号：29-1

(1/1)

登記官

7ページ

313321

地積測量図

地番 78-26、78-32

土地の所在 京都市山科区大塚野瀬町

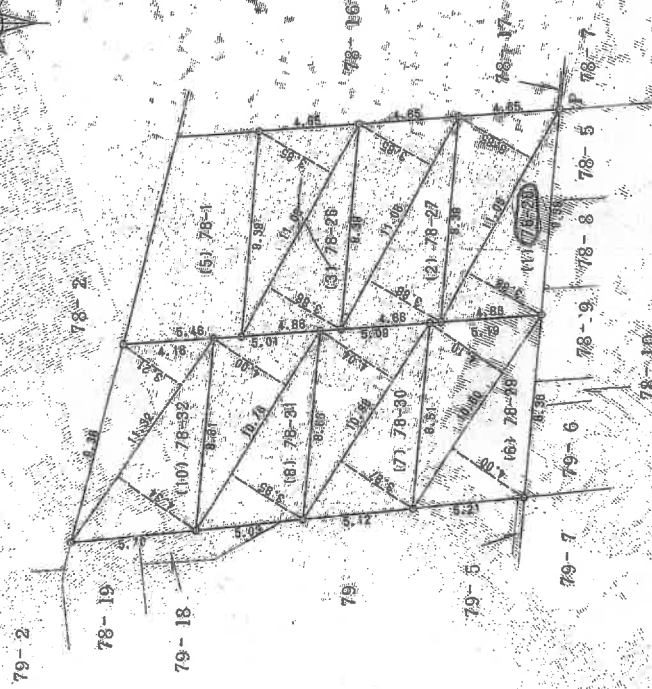
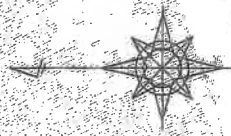
三御家積表

地番 符号	底辺 高さ	積	底辺 高さ	積
1	11.08	42.7888	161.78-29	42.4080
2	11.08	42.8880	2	42.8580
		85.6768	合計	85.5420
		42.7134	合面地坪	42.7710
		12.82		42.97 m ²

地番 符号	底辺 高さ	積	底辺 高さ	積
1	11.08	42.7888	171.78-30	42.9888
2	11.08	42.8880	2	43.1472
		85.6768	合計	85.5488
		42.7134	合面地坪	42.7734
		12.82		42.77 m ²

地番 符号	底辺 高さ	積	底辺 高さ	積
1	11.08	42.7888	181.78-31	42.5020
2	11.08	42.8880	2	43.0400
		85.6768	合計	85.5420
		42.7134	合面地坪	42.7710
		12.82		42.77 m ²

地番 符号	底辺 高さ	積	底辺 高さ	積
1	11.08	42.7888	191.78-32	49.1288
2	11.08	42.8880	2	96.3872
		85.6768	合計	95.4860
		42.7134	合面地坪	42.7380
		12.82		42.73 m ²



P: ヴレーノ橋

縮尺 1/250.0 M

申請人

作成者 (平成 3 年 5 月 5 日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(京都市方法務局管轄)
令和 7 年 4 月 10 日 大阪法務局

登記官

登記年月日：平成28年10月1日

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。

(京都府地方税務局管轄)

令和7年4月10日

大阪法務局

892810

各階平面図

建物図面

1/5地

家屋番号 78番28

建物の所在 京都市山科区大塚野瀬町78番地28

1 階



求積表

5.40 X 1.35 =	7.2825
4.50 X 1.25 =	5.6250
6.30 X 1.65 =	10.3950
合計	23.3025
床面積	23.31 ㎡

2 階



求積表

6.30 X 4.25 =	26.7750
床面積	26.77 ㎡

3 階



求積表

6.30 X 4.25 =	26.7750
床面積	26.77 ㎡

写真撮影位置方向

A4判に縮小 (日加納)

縮尺 1/500.M

申請人

縮尺 1/250.M

日5日作製

合会用紙

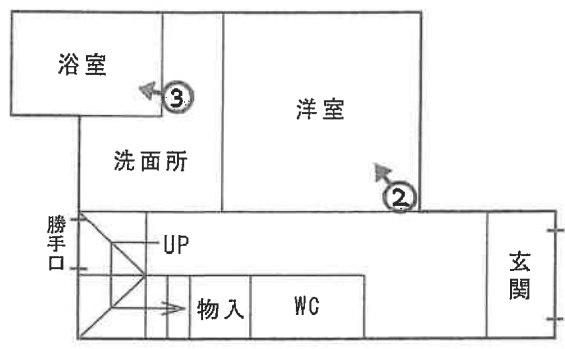
作製者

請求番号：29-3

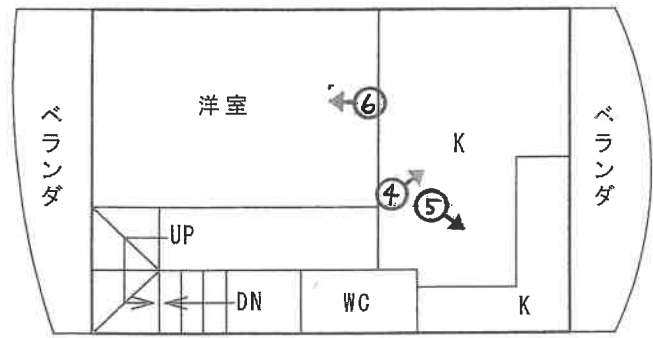
物件2

写真撮影位置方向 

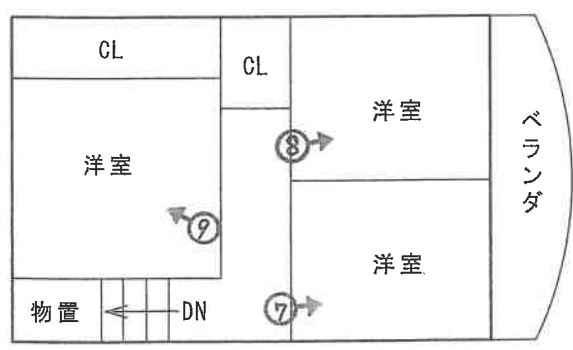
1階



2階



3階



本件物件



1



2



3



4



5



6



7



8



令和 7 年 (ケ) 第 67 号
物件1・2

令和 7 年 8 月 5 日 現地調査
令和 7 年 8 月 22 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4,140,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,440,000円
物件2（建物）	金2,700,000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 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	地下鉄東西線 「東野」駅の 東 方・道路距離約 1.3 km (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模住宅が建ち並びミニ開発された住宅地域。 駅からやや遠く、その道中や当該地域周辺に店舗等は少なく、生活利便性は相対的に低位な地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60 % 200 % なし 15m第1種高度地区 山ろく型建造物修景地区(伏見・山科地区) 宅地造成等工事規制区域 周知の埋蔵文化財包蔵地「大塚遺跡」
画 地 条 件	間口 約4.6 m, 奥行 約9.3 mの ほぼ整形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	東 側幅員 約 6.0 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 5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	・本件土地の南隣り以南は、開発許可を得て開発された住宅地域であり、その道路は市道認定されている。 本件土地から以北は、追加的にミニ開発された住宅地域であって、その道路は私道(位置指定道路、H2.11.21指定、第3992号)であり、転回路のない行き止り道となっている。 ・本件土地の東側対面には複数の事業所が連担しており、関係人の陳述によれば時間によって騒音等が聞こえたとのことであった。	

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3年10月5日 新築 経 過 年 数 〃 約 34 年 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 ： 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（H3.5.8・91山0077）を得ているが、完了検査は得ていない。 なお、使用建蔽率や使用容積率等については、特段の違法性は伺われない。 ・屋内にてペットが飼われているほか、室内各所に汚れや損傷が見られる。 ・1階正面に半分屋下の駐車スペースが存する。

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）

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	131,000	1.02	42.71	0.90	5,140,000

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 -24

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/㎡)
 $140,000 \times 101/100 \times 100/102 \times 100/106 = 131,000$

◇ 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
 $100/101 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/106$

イ 個 別 格 差 : 方位 (1.02)

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	200,000	76.85	0.05	770,000

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。

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	5,140,000	60%	法定地上権	3,080,000

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	5,140,000	-3,080,000		100%	70%	1,440,000
2	770,000	+3,080,000	100%	100%	70%	2,700,000
一 括 価 格 (合計)						4,140,000

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 必要なし。

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-24)
所 在 : 京都市山科区大塚元屋敷町11番21
価 格 : 140,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線 「東野」駅の南東方, 道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 82㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 東 6.0 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%)
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 7 年度)
物 件 1 : 3,329,500 円
物 件 2 : 1,407,200 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

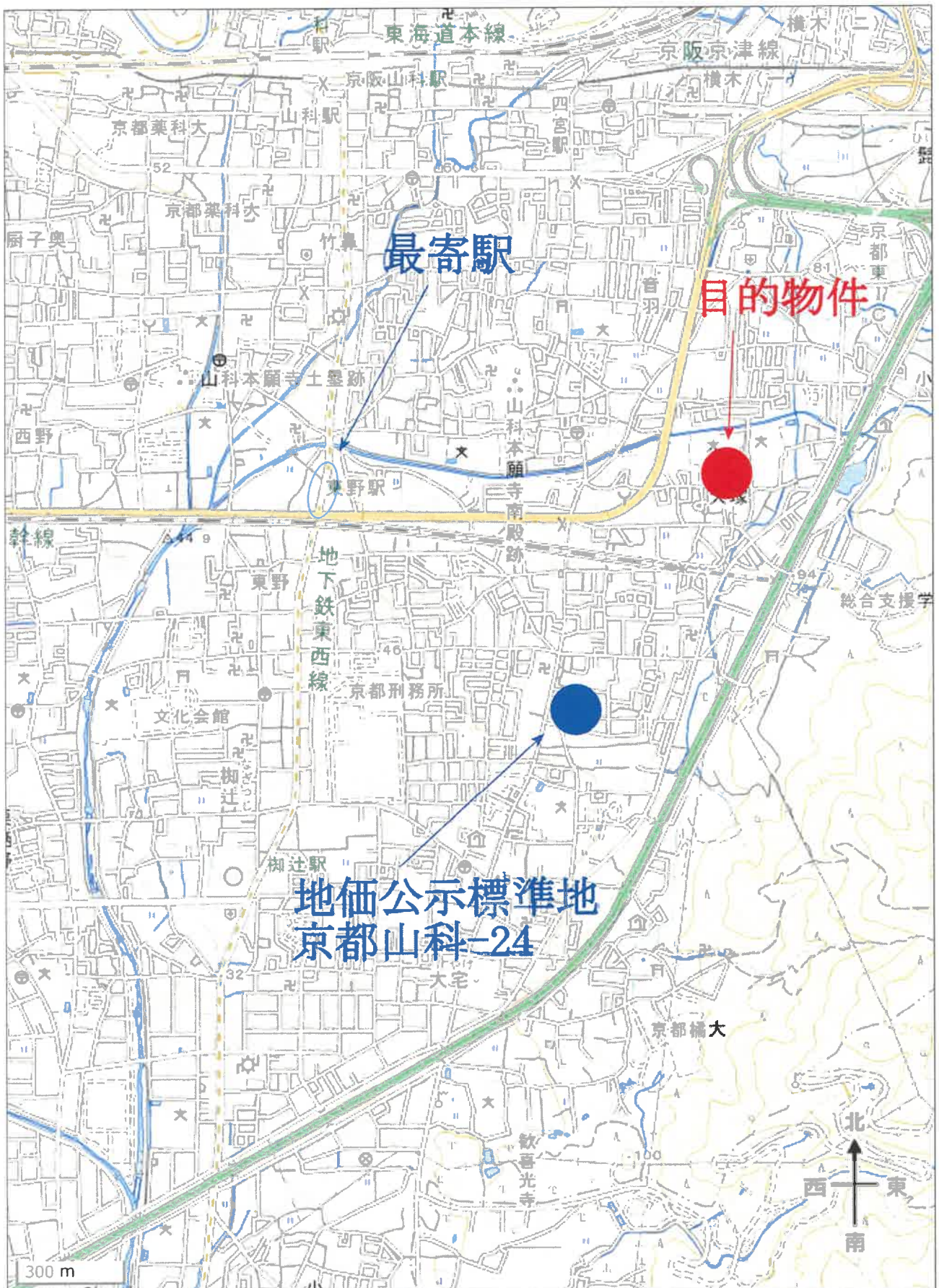
物 件 目 録

- | | | | | |
|---|-------|----------------------|--------------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 | | |
| | 地 番 | 78 番 28 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 42.71 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大塚野溝町 78 番地 28 | | |
| | 家屋 番号 | 78 番 28 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 23.31 平方メートル | |
| | | 2 階 | 26.77 平方メートル | |
| | | 3 階 | 26.77 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