

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 5月21日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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 6月 5日から 令和 7年 6月12日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 6月19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 7年 7月 3日 午後 1時00分 京都地方裁判所第5民事部
特別売却 実施期間	令和 7年 6月27日 午前10時00分から 令和 7年 6月27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 5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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4, 670, 000 3, 736, 000	一括	934, 000	31, 544	9, 105
1	1, 770, 000				
2	2, 900, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 京都市山科区大宅御所田町 |
| | 地 番 | 2番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大宅御所田町 2番地5 |
| | 家屋 番号 | 2番5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.74平方メートル
2階 36.11平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 3月18日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 田 中 章 裕

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】

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 | 京都市山科区大宅御所田町 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.97平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大宅御所田町 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 38.74平方メートル
2階 36.11平方メートル |



令和 6 年(ケ)第 190 号
(物件 1、2)
令和 6 年 12 月 26 日 受理
令和 7 年 3 月 13 日 提出

現 況 調 査 報 告 書

京都地方裁判所
執行官 吉 岡 正 則

(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 | 京都市山科区大宅御所田町 |
| | 地 番 | 2 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 53.97 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大宅御所田町 2 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 38.74 平方メートル
2 階 36.11 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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 ☐ 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・車庫 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	別紙「その他の事項」記載のとおり		
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

そ の 他 の 事 項

■ 目的土地の状況

- 1 目的土地は目的建物の敷地として利用されている。
- 2 目的土地は、北側で京都市道に接面する。
- 3 現地を概測すると、目的土地の形状等はほぼ地積測量図のとおりであり、地積は登記面積と概ね一致した。
- 4 東側隣接地北西端の樹木の枝が目的土地に越境しているものと見られる。

■ 目的建物の状況

- 1 目的建物に占有者を示す表示等はない。
- 2 目的建物を概測したところ、形状等はほぼ建物図面（各階平面図）のとおりであり、床面積は登記面積と概ね一致した。
- 3 玄関付近の内壁に欠損（孔）がある（写真⑥参照）ほか、目的建物は、全般に経年相応の劣化が見られる。
- 4 2階中央洋室の上に屋根裏収納庫がある。
- 5 2階ベランダの一部が東側隣接地に越境している可能性がある。

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 目的物件は、私が使用しており、誰にも貸していません。 2 目的建物に特段の不具合等はありません。 3 過去に室内で犬を飼育していました。 4 東側隣接地とは相互の越境等について、問題になったことはありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 立入調査の結果、目的物件は所有者が使用し、占有していることが認められる。
- 2 関係人の陳述及び立入調査の結果から2ページのとおり認定した。

(注)チェック項目中の調査の結果は、「■」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 1月 6日 11:10ー11:25	物件所在地	外観調査 占有確認 写真撮影
7年 1月14日 : - :	当庁	所有者あて照会文書送付
7年 1月29日 10:45ー	当庁	所有者の子と電話応答
7年 2月25日 9:15ー 9:50	物件所在地	立入調査 写真撮影 所有者と面接
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

N



(注) 地図と準ずる図面は、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す。土地の地番及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し

大塚御所田町

請求 番号	所在	東京都目黒区大塚御所田町			地番	2番5	
出 版 年 月	縮尺不明	精度 区分	地番 番号 及び 記号	図面 内容	種類	旧土地台帳附属地図	
作成 年月日	令和6年11月11日			備考	補記		

これは地図に準ずる図面に記載された図面内容を正確に再現した書面である。

(京都地方法務局管轄)

令和6年11月11日
東京法務局

地図整理番号：M80435

登記年月日：平成5年11月12日

これは図面に記載されている測量値に基づいて作成された図面である。
(京都府地方税務局管理)

令和6年11月11日

東京法務局

314583

地積測量図

地番 番 2-5-2-17 2-19

土地の所在 京都市山科区大堰御所田町

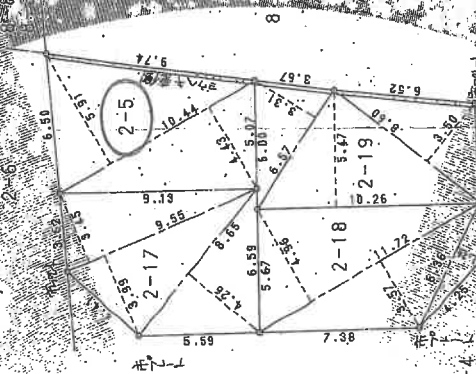
地積求積表

地番	面積	積算	積算
2-5-2-17	5.81	51.2800	
2-5-2-19	4.43	45.2500	
合計		96.5300	
面積	53.97㎡		
積算	53.97㎡		

地番	面積	積算	積算
2-5-2-17	5.81	32.9475	
2-5-2-19	4.43	38.1045	
合計		71.0520	
面積	102.9010		
積算	53.9500		
積算	53.95㎡		

地番	面積	積算	積算
2-5-2-18	4.96	58.1312	
2-5-2-19	3.57	41.8404	
合計		99.9716	
面積	102.9882		
積算	53.9520		
積算	53.95㎡		

地番	面積	積算	積算
2-5-2-18	4.96	21.7467	
2-5-2-19	3.57	58.1222	
合計		79.8689	
面積	102.9882		
積算	53.9545		
積算	53.95㎡		



作製者

(平成5年11月12日作成)

申請人

250

登記年月日：平成7年8月12日

894030

各階平面図

家屋番号

2番5

建物の所在

京都市山科区大宅御所田町2番地5

建物図面
各階平面図

中略 2階平面図 2階平面図



求積数

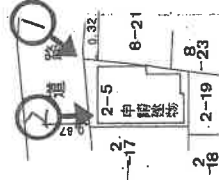
7.50 x 7.65 = 34.4250
3.3750
0.25 x 4.50 = 0.9450
2.70 x 0.35 = 0.9450
計 36.7450

床面積 38.74m²

求積数

4.50 x 7.65 = 34.4250
0.75 x 2.25 = 1.6875
計 36.1125

床面積 36.11m²



写真撮影位置方向

縮尺 1/500M

申請人

縮尺 1/500M

平成7年8月16日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

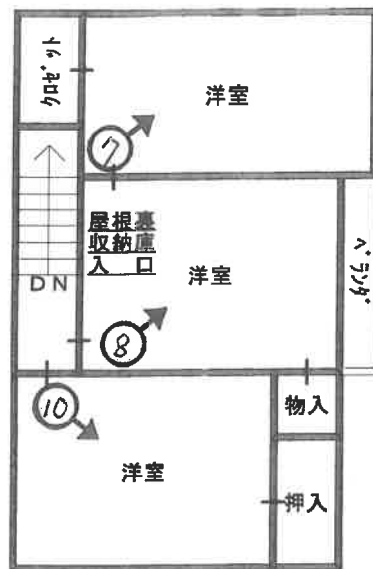
これは図面に記載され、
(京都地方裁判所管轄)
令和6年11月11日 東京法務局

建 物 見 取 図

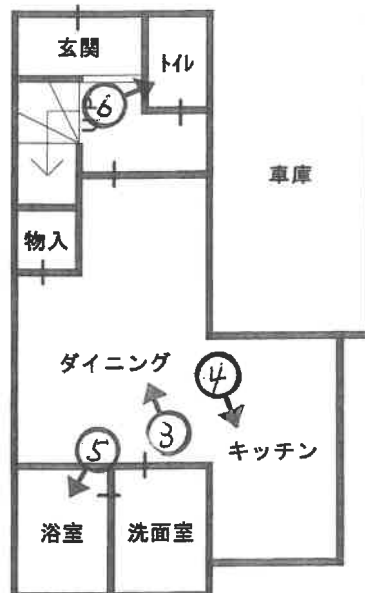
令和6年(ケ)第190号

写真撮影位置方向

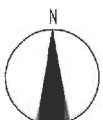
2 階



1 階



建物見取図は略図につき、実際とは異なる場合があります。





1



2



3



4



5



6



7



8



屋根裏収納庫内

9



10

令和 6 年 (ケ) 第 190 号
令和 7 年 2 月 25 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 27 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

吉岡和潔

第1 評価額

一 括 価 格			
金		4,670,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,770,000	円
物件2（建物）	金	2,900,000	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 地目積	「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	京都市営地下鉄東西線「 柳辻 」駅の 東方 ・ 道路距離約 1.3 km (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域	
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 ぺ い 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 % 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) 居住誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約6.5 m、奥行 約 9.1 m の 概台形地 第 3、4 図のとおり	
接面道路の状況	北 側幅員 約 6 m の 市道 に 等高 に 接する。 (建築基準法第 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	・東側隣地北西端における樹木の枝が物件1(土地)上に越境してきている可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	主である建物
	建築年月日（登記記載）： 平成7年3月16日 新築 経 過 年 数 ： 約 30 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 ： ボード、タイル 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
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・車庫 間 取 り： (付属資料「建物見取図」のとおり)
品 等	やや劣る
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	・ 建築確認は受けているものの、完了検査はない。 ・ 物件2(建物)は建蔽率を超過している可能性がある。 ・ 物件2(建物)2階の屋根裏収納庫は、登記要件を満たしていないため床面積には算入しない。 ・ 物件2(建物)1階玄関の内壁に欠損(孔)が見られる。 ・ 物件2(建物)内で犬が飼育されていた模様であるが、特に異臭は感じなかった。 ・ 物件2(建物)はクロスの汚れやフローリングの剥れが一部で見られる等、経年相応の劣化が見られる。 ・ 物件2(建物)2階ベランダの一部が東側隣地に越境している可能性がある。 ・ 物件2(建物)内は動産類が多数残置されている。 ・ 物件2(建物)について、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

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	137,000	1.00	53.97	0.95	7,020,000

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/㎡)
 $137,000 \times 102/100 \times 100/102 \times 100/100 = 137,000$

◇ 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 (1.02)

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

イ 個別格差： 方位、形状等 (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	74.85	0.03	400,000

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。なお、保守管理の状態がやや劣る。

よって、現価率を 0.03 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

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	7,020,000	60%	法定地上権	4,210,000

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	7,020,000	-4,210,000		90%	70%	1,770,000
2	400,000	+4,210,000	100%	90%	70%	2,900,000
一 括 価 格 (合計)						4,670,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 建蔽率を超過している可能性があること、及び、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があること等を考慮して、市場性修正の必要性を認めた。

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。

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 : 137,000 円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「東野」駅の南東方、道路距離約 1.2 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 82 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水 有
接 面 街 路 : 東方 6 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 6 年度)
物件1(土地): 4,692,000 円
物件2(建物): 1,471,200 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 | 京都市山科区大宅御所田町 | | |
| | 地 番 | 2 番 5 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 53.97平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 京都市山科区大宅御所田町 2 番地 5 | | |
| | 家屋 番号 | 2 番 5 | | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 | | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 38.74平方メートル | |
| | | 2階 | 36.11平方メートル | |



