

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 7 年 5 月 21 日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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	36,080,000 28,864,000	一括	7,216,000	216,220	53,615
1	6,520,000				
2	29,560,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区桂徳大寺北町
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区桂徳大寺北町 1 2 番地
家屋 番号 1 2 番 0 の 2
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 9 6 平方メートル
2 階 7 5 . 8 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 8 0 . 9 6 平方メートル
2 階 7 5 . 8 8 平方メートル
屋上 約 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月19日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 三 河 浩 二

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】

本件建物の2階部分(現況)を破産者株式会社創栄建設破産管財人 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。

本件建物の上記以外の部分を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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 京都市西京区桂徳大寺北町
地 番 1 2 番
地 目 宅地
地 積 1 2 5 . 6 3 平方メートル
- 2 所 在 京都市西京区桂徳大寺北町 1 2 番地
家屋 番号 1 2 番 0 の 2
種 類 居宅・事務所
構 造 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建
床 面 積 1 階 8 0 . 9 6 平方メートル
2 階 7 5 . 8 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 8 0 . 9 6 平方メートル
2 階 7 5 . 8 8 平方メートル
屋上 約 1 3 平方メートル



令和7年(ケ)第6号

(物件1、2)

令和7年 1月27日受理

令和7年 3月10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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市西京区桂徳大寺北町 |
| | 地 番 | 1 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区桂徳大寺北町 1 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 0 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 9 6 平方メートル
2 階 7 5 . 8 8 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)			
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 ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:屋上 約13㎡			
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 上記のその他の者(株式会社創栄建設破産管財人; A 弁護士)が本建物2階を事務所として占有している 上記の建物所有者が本建物3階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

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階全部	☐ 全部 ☒ 2階以外全部
占有者		☐ 債務者 <input checkbox"="" checked="" type="checkbox/>(株)創栄建設破産管財人</td> <td><input type="/> 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(☒ 所有者) ☐ 文書(☐)	☒ 陳述(☒ 所有者) ☐ 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		不明	H25年 2月 1日
最初の契約等	契約日	不明	年 月 日
	期間	年 月 日から ☐ 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
更新の種類別		☐ 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 ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日から ☐ 平成 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		毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 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			
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の土地は、北東側で建築基準法上の道路（市道）に接面している。
- 2 物件2の建物の屋上に未登記増築部分がある（写真12参照）。
- 3 物件2の建物3階居宅部分で小型犬1匹を飼育している。

(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
所有者	本件建物3階には、私が居住しています。 本件建物2階は、私が経営していた（株）創栄建設破産管財人が事務所として占有しています。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 物件2の建物の2階以外全部は、所有者が居宅として使用していることが認められる。
- 2 物件2の建物の2階部分は、所有者が経営していた（株）創栄建設破産管財人が事務所として占有していることが認められる。
- 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ページのとおりに認定した。

(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1月29日 10:40-10:50	物件所在地	外部調査、写真撮影、所有者と面談、照会書交付
7年2月20日 10:40-10:55	物件所在地	所有者と面談、立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
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。

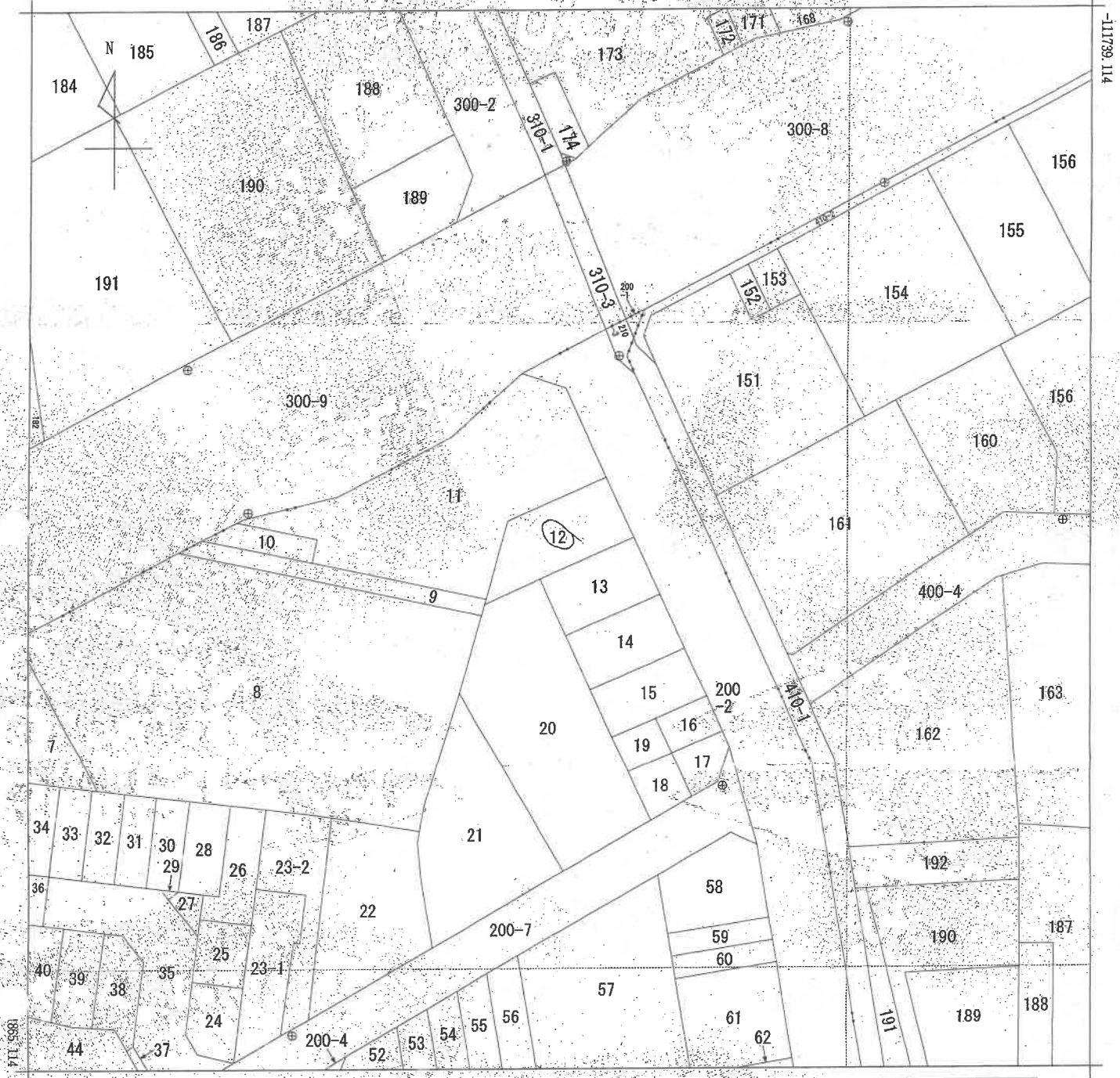
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 300-3

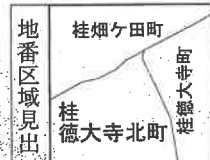
(座標値種別：測量成果)

-26831.959



-26956.959

(座標値種別：測量成果)



請求分	所在	京都市西京区桂徳大寺北町				地番	12番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	VI	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成17年9月2日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月16日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

登記年月日：平成25年1月11日

これは図面に記録されている内容の証明となる面である。
令和6年12月16日 京都地方建設局 建築出資所

登記簿

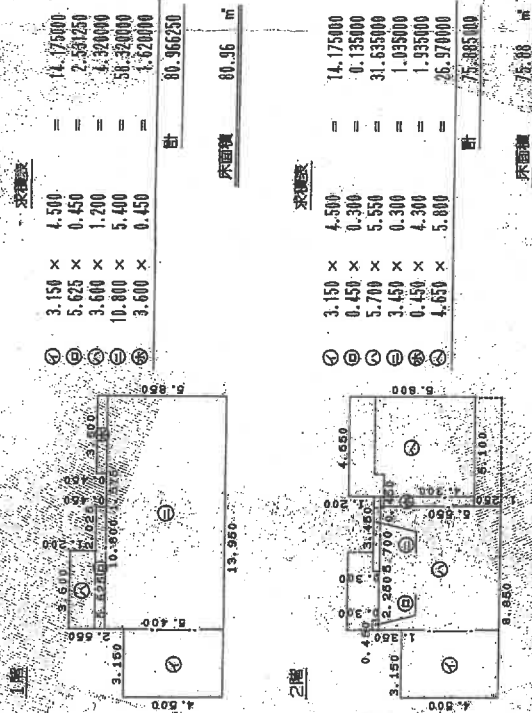
請求番号：6-2

A4判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 12-0-2

建物の所在 京都市西京区桂苑大寺北町12番地



(平面図)

写真撮影位置方向

作成者

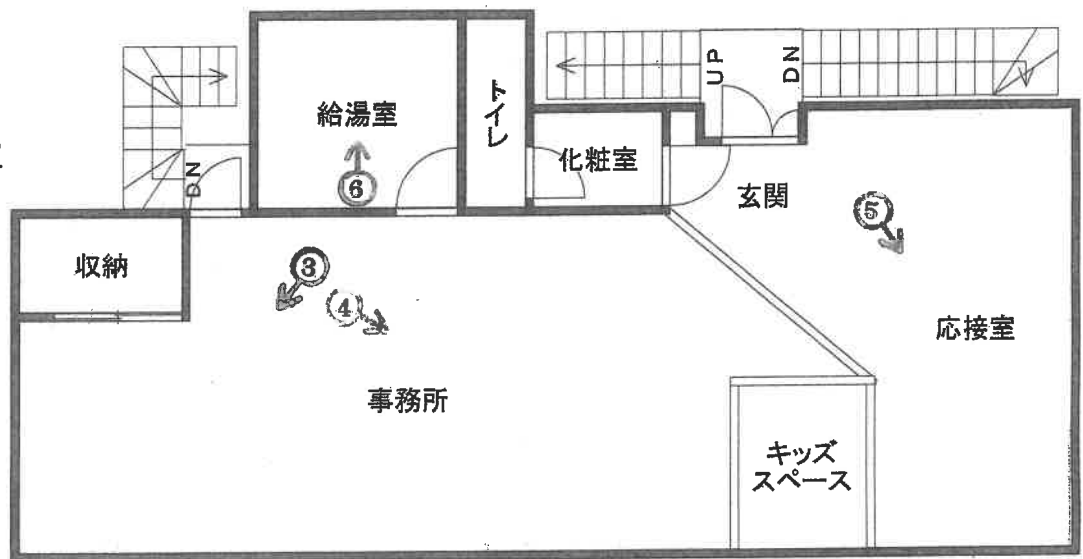
(平成25年 1月11日作成)

縮尺 1/250

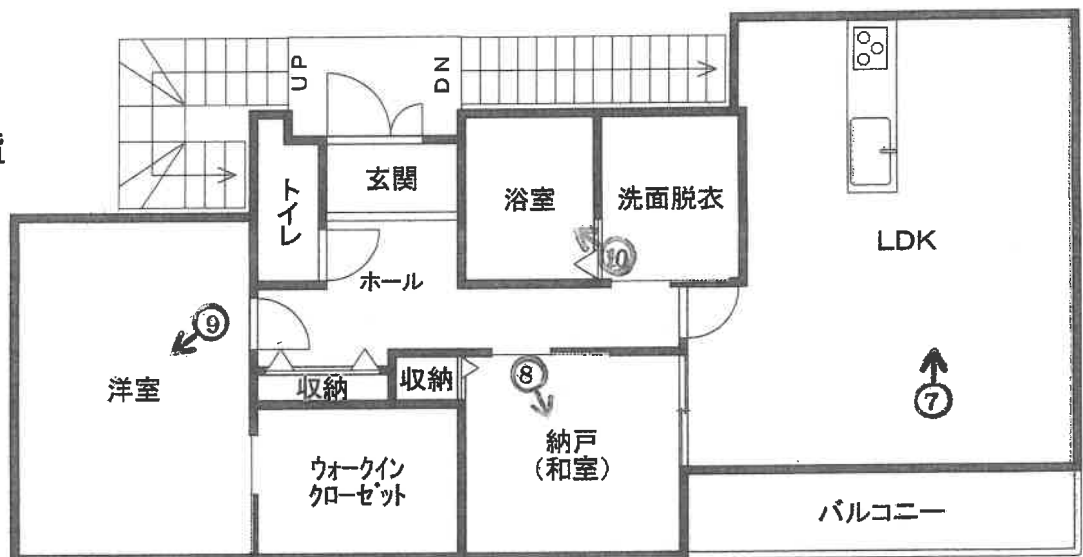
申請人

縮尺 1/500

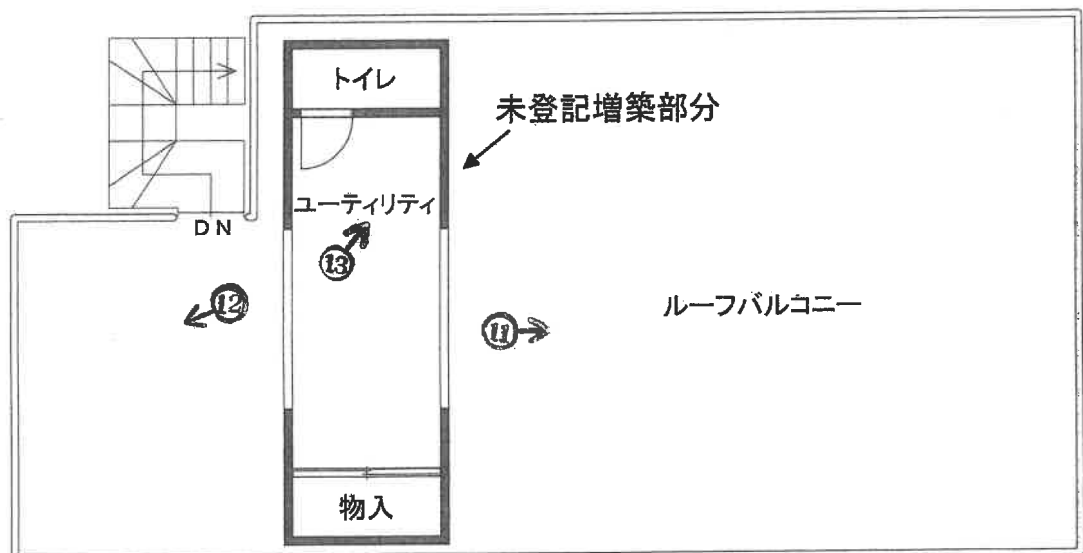
登記上1階



登記上2階



屋上



物件2

1



2

地下一階
駐車スペース



3



4



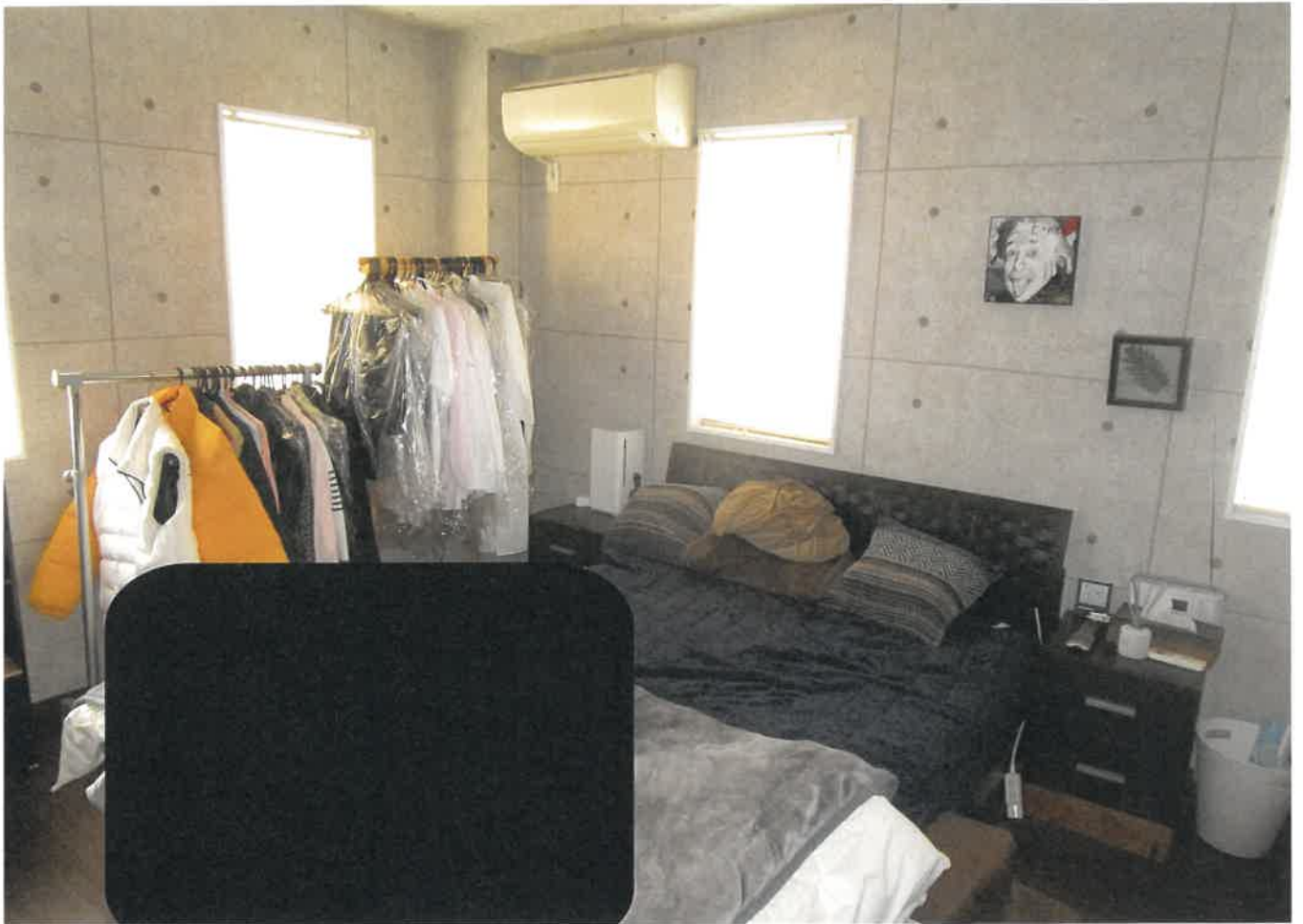


5



6





9



10





令和 7 年 (ケ) 第 6 号
令和 7 年 2 月 20 日 現地調査
令和 7 年 3 月 2 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

宇 野 行 将

第1 評価額

一括価格			
金		36,080,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	6,520,000	円
物件2（建物）	金	29,560,000	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き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 地番 地目 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」	(屋上に増築約13㎡あり) 1 階 80.96㎡ 2 階 75.88㎡ 屋上 約13㎡ 延床面積 約169.84㎡
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	阪急嵐山線「上桂」駅の東方・道路距離約 1 km (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	事務所、一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ、土地区画整理事業により整備された国道背後の混在住宅地域。	
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 近隣商業地域 80 % 300 % 防火地域の指定なし 15m第4種高度地区 岸辺型建造物修景地区 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7.9 m、奥行約12.6m～約19.2mの 台形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北東側幅員 約 8 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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	・本件土地の南側隣接地が駐車場として一体利用されていたが現在は使用されていない。なお、南側隣接地は他人が所有しており、本件売却の対象外である。 ・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(洪水浸水想定区域等)において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 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6日 新築 経 過 年 数 ： 約12年 経済的残存耐用年数 ： 約28年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造高床式2階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： ALC版、サイディングボード、メッキ鋼板等 内 壁 ： ビニールクロス等 天 井 ： 石膏ボード、ビニールクロス等 床 ： フローリング、フロアタイル、タイルカーペット、畳等 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・事務所 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	・新築時の建築確認及び完了検査あり。 ・屋上はルーフバルコニーとして使用されており、未登記増築部分約13㎡(物置、トイレ、ユーティリティスペース)がある。当該部分については建築確認なし。 ・本件建物は高床式で現況1階は駐車場となっている。登記上の1階は現況2階に相当する。 ・登記上の1階(現況2階)は事務所で、登記上の2階(現況3階)は居宅である。 ・居宅内で小型犬1匹が飼育されている。

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	197,000	0.99	125.63	0.95	23,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都西京 -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/㎡)
 $183,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/93 = 197,000$

◇ 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
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 = 100/93$

イ 個別格差： 方位、形状等(0.99)

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	260,000	169.84	0.64	28,260,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 40 年、経過年数 12 年、経済的残存耐用年数 28 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 0.10)
 = 0.64

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、本件目的物件周辺では一棟貸し事務所の賃貸需要は少なく、収益価格の規範性は低いため、収益還元法は適用しなかった。

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	23,280,000	60%	法定地上権	13,970,000

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	23,280,000	-13,970,000		100%	70%	6,520,000
2	28,260,000	+13,970,000	100%	100%	70%	29,560,000
一 括 価 格 (合計)						36,080,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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 地価公示標準地 (京都西京-24)

所 在 : 京都市西京区桂徳大寺北町117番

価 格 : 183,000 円/㎡

位 置 : 阪急京都本線「桂」駅の 北 方、道路距離約 1.3 km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 329 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり

接 面 街 路 : 南方 6 m 市道

用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)

地域の概要 : 中規模住宅、マンション等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和 6 年度)

物件1(土地): 14,604,400 円

物件2(建物): 13,017,000 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

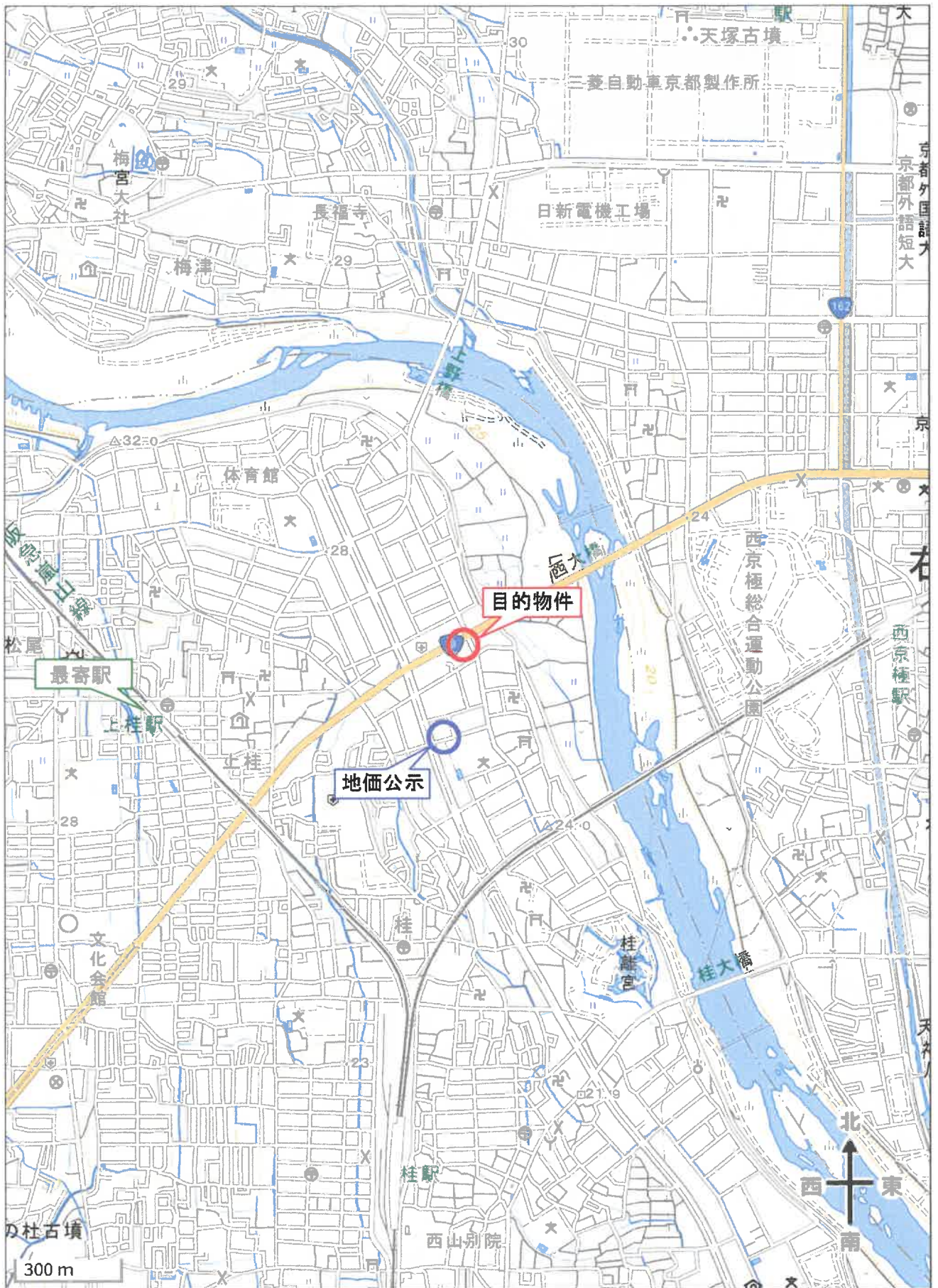
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市西京区桂徳大寺北町 |
| | 地 番 | 1 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 5 . 6 3平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市西京区桂徳大寺北町 1 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 2 番 0 の 2 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根高床式 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0 . 9 6平方メートル
2 階 7 5 . 8 8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