

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 8月20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 9月 4日から 令和 7年 9月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月18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10月 3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 9月26日 午前10時00分から 令和 7年 9月26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 8月20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	8,900,000 7,120,000	一括	1,780,000	61,404	16,336
1	2,470,000				
2	6,430,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 |
| | 地 番 | 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8 . 3 2 平方メートル
2 階 5 0 . 2 2 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 6月23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

【物件番号1】

隣地との境界が不明確である。

《 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 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 |
| | 地 番 | 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 3 2 平方メートル
2 階 5 0. 2 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第54号
(物件1、2)
令和7年5月14日受理
令和7年6月17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 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 |
| | 地 番 | 2番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 102.95平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 2番地3 |
| | 家屋 番号 | 2番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 58.32平方メートル
2階 50.22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（空家）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

(その他の事項用)

その他の事項

1 本件土地

- (1) 南東側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
- (2) 北東側隣地及び南東側隣地との境界は判然としない。
- (3) 南東側にカーポートが設置されている。

2 本件建物

- (1) 1階LDKの壁は全体にたばこによる汚れが見られた。
- (2) 2階廊下の天井にクラックが見られた。
- (3) 犬が飼育されていたためカリビングの床に引っかき傷のような跡が見られた。
- (4) 家具や衣服などの動産類が残置されたままになっている。
- (5) 電気は、本年5月21日、契約廃止となっている。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

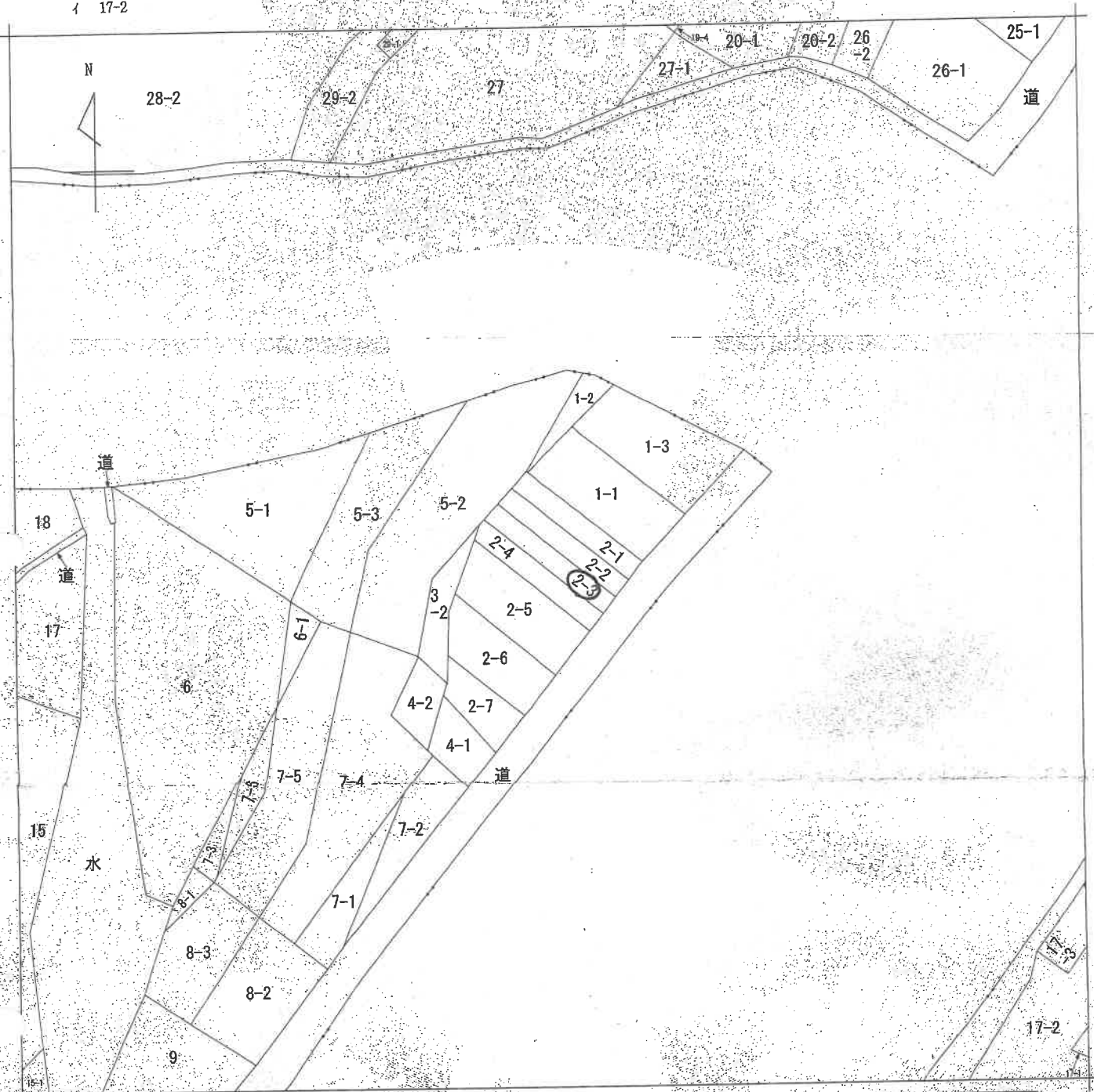
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
所有者の長男	1 本件建物は所有者と内妻が住んでいましたが、今年の3月中旬以降は誰も住んでいません。 2 私か所有者の娘がたまに本件建物や郵便物等の様子を見に来ています。 3 本件建物は、他の誰にも貸していないと聞いています。 4 本件建物の電気は止まっています。 5 本件建物は、雨漏り等の不具合はないと思います。 6 今年の3月中旬まで、本件建物内で犬を飼育していたと思います。 7 1階LDKの壁の汚れはたばこの汚れだと思います。

(執行官の意見用)

執行官の意見

- 1 本件建物は、所有者が居宅（空家）として占有していることが認められる。
- 2 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



(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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



横大路土ノ
浜町
横大路長畑
町

請求部	所在	京都市伏見区横大路中ノ島町				地番	2番3			
出力縮尺	1/600	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					備考年月日(原図)			補記事項		

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7年3月12日

京都地方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M16698

(1/1)

登記年月日：平成14年11月5日

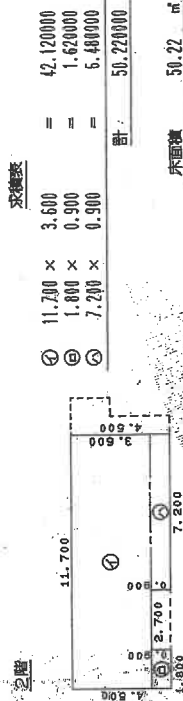
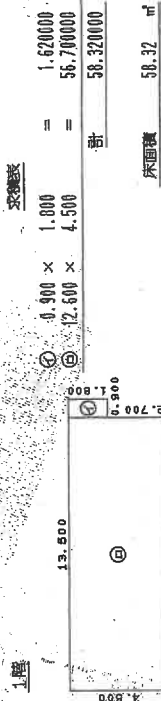
0801318

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2-3

建物の所在 京都市伏見区横大路中ノ島町2番地3



写真撮影位置方向



縮尺 1/500

縮尺 1/250

2014年11月1日作成

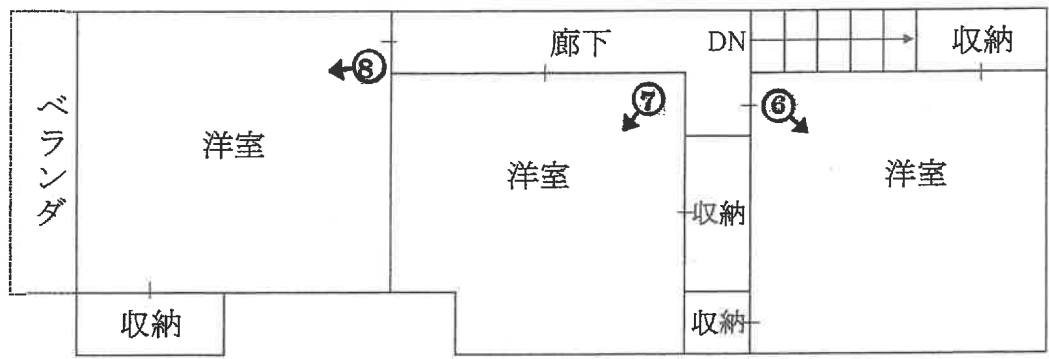
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

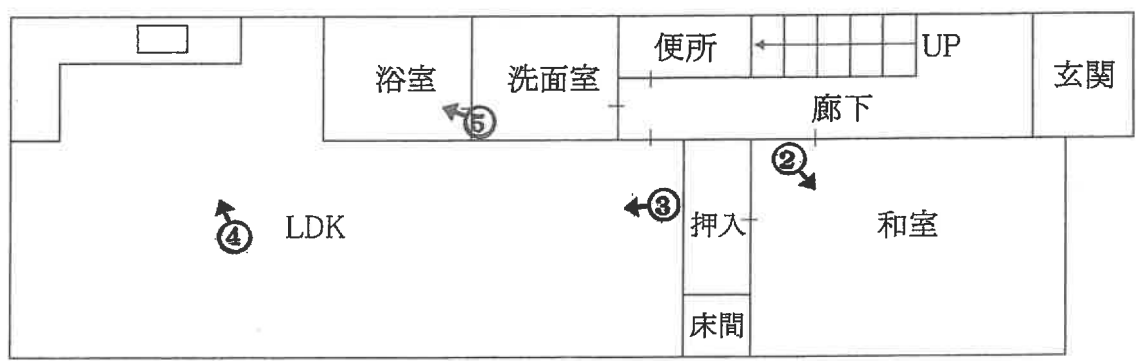
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和7年3月12日 京都地方方法務局伏見出張所

登記官

地図整理番号：M16700



2階



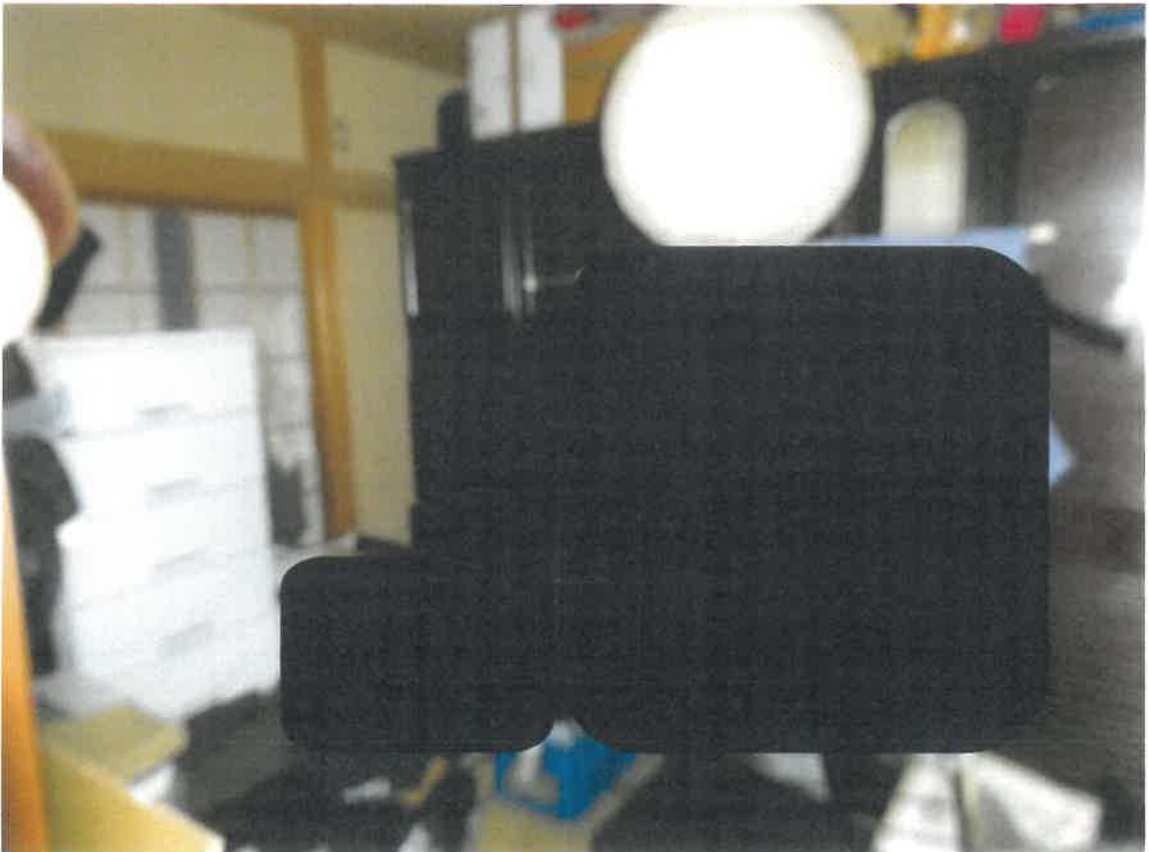
1階

写真撮影位置方向

本件建物



1



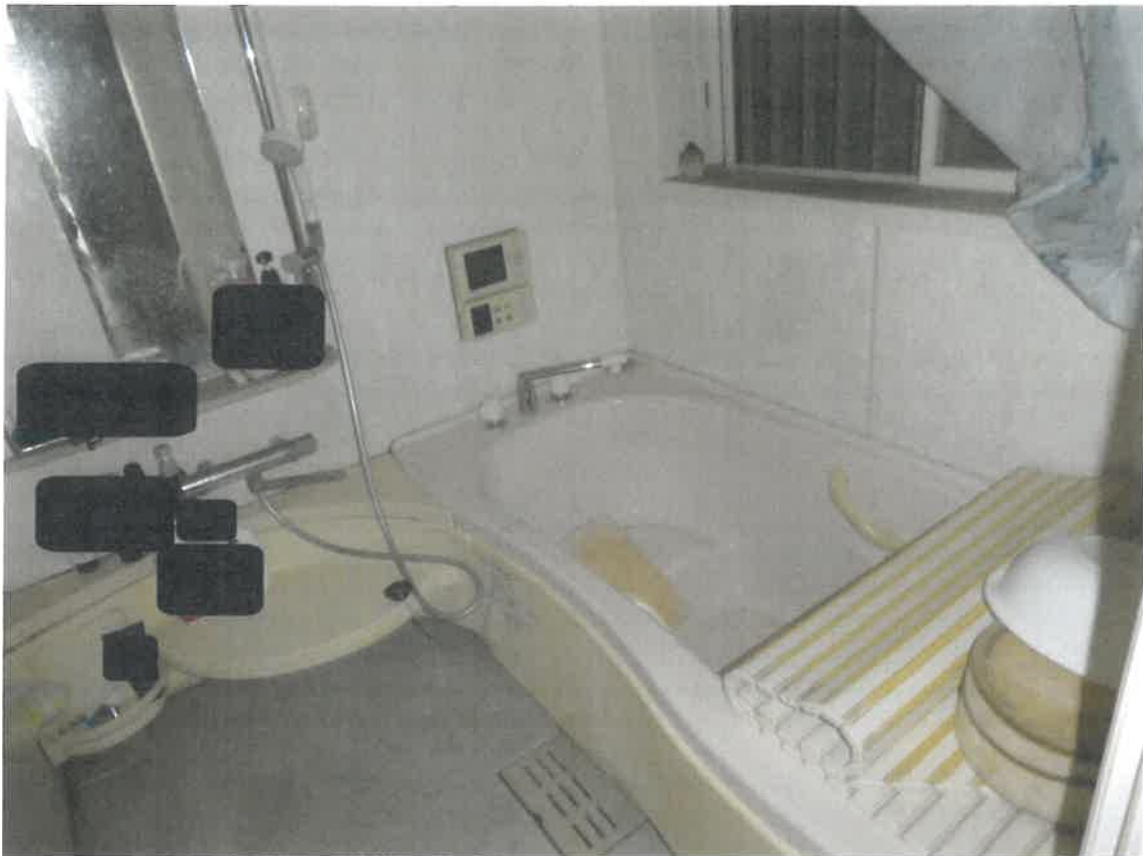
2



3



4



5



6



7



8

令和 7 年 (ケ) 第 54 号
令和 7 年 6 月 11 日 現 地 調 査
令和 7 年 6 月 19 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士
栗田口定大

第1 評価額

一 括 価 格			
金		8,900,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,470,000	円
物件2（建物）	金	6,430,000	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 地番 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	京阪本線「淀」駅の北東方・道路距離約 2.7 km 最寄バス停「洛水高校前」の北西方・約 800m(徒歩 約 10分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	桂川東岸の堤防敷に近接する小規模一般住宅が多い住宅地域	
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 % --- 15 m 第2種高度地区 町並み型 建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 伏見西部第四地区土地区画整理事業施行区域(特記事項) 河川保全区域
画 地 条 件	間口 約5 m、奥行約 20.5 mの ほぼ長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 4.7 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、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	・目的土地は土地区画整理事業施行区域に存し、当該事業は事業中(令和13年度完了見込み)となっている。なお、調査日現在において目的土地に仮換地の指定はないが、今後、換地処分によって地積が変動する可能性がある(南部区画整理事務所聴取)。 ・北東側隣地及び南東側隣地との境界は判然としない。 ・南東側にカーポートが設置されている。 ・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14年11月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 22 年 経済的残存耐用年数 ： 約 8 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： サイディング、吹付等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス、ボード、板等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： 特記すべきものはない
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	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が、完了検査はない。 ・1階LDKの壁は全体にたばこによる汚れが見られた。 ・2階廊下の天井にクラックが見られたが、躯体への影響等は不詳。 ・犬が飼育されていたためリビングの床に引っかき傷のような跡が見られた。 ・家具や衣類などの動産類が残置されたままになっている。 ・目的建物について、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	97,200	1.03	102.95	0.90	9,280,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都伏見 -17
 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/㎡)
 $103,000 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/106 = 97,200$
 ◇ 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 (1.00)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 格差率
 $100/101 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 100/106$
 イ 個別格差 : 方位等 (1.03)
 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	108.54	0.21	4,100,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 22 年、経済的残存耐用年数 8 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。
 $\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.30)$
 $= 0.21$

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	9,280,000	60%	法定地上権	5,570,000

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	9,280,000	-5,570,000		95%	70%	2,470,000
2	4,100,000	+5,570,000	100%	95%	70%	6,430,000
一 括 価 格 (合計)						8,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 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。

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 (京都伏見-17)
所 在 : 京都府京都市伏見区横大路中ノ庄町5番1
価 格 : 103,000 円/㎡
位 置 : 京阪本線「中書島」駅の西方、道路距離約 2.6 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 244 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 北西方 5.5 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、店舗兼住宅が見られる既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 6,358,500 円
物件2(建物): 3,326,300 円

第7 付属資料の表示

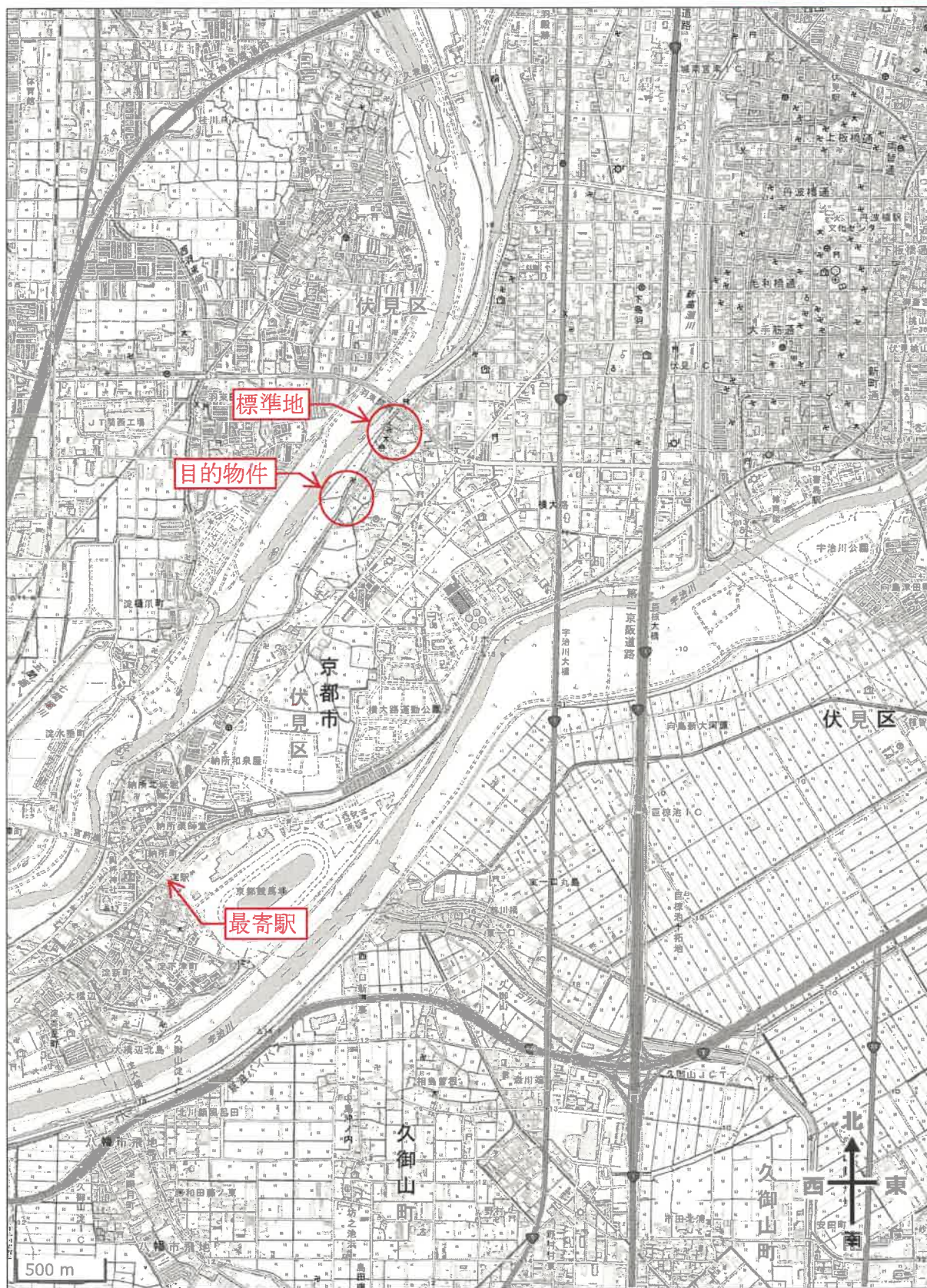
- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 |
| | 地 番 | 2 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 9 5平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区横大路中ノ島町 2 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 8. 3 2平方メートル
2 階 5 0. 2 2平方メートル |





出典:地理院タイル(淡色地図)を加工して利用



出典: 地理院タイル(淡色地図)を加工して利用