

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 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	35,990,000 28,792,000	一括	7,198,000	177,601	57,336
1	11,490,000				
2	24,500,000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市伏見区中島樋ノ上町
 地 番 87 番
 地 目 雑種地
 地 積 330 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 2 所 在 京都市伏見区中島樋ノ上町 87 番地
 家屋 番号 87 番
 種 類 作業所・事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 118.08 平方メートル
 2 階 118.22 平方メートル
 3 階 118.22 平方メートル
 (現況)
 種 類 作業所・事務所・倉庫・居宅
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 70.78 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 9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

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 京都市伏見区中島樋ノ上町
地 番 87 番
地 目 雑種地
地 積 330 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 京都市伏見区中島樋ノ上町 87 番地
家屋 番号 87 番
種 類 作業所・事務所・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 118.08 平方メートル
2 階 118.22 平方メートル
3 階 118.22 平方メートル
(現況)
種 類 作業所・事務所・倉庫・居宅
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 70.78 平方メートル



令和6年(ケ)第184号
令和7年1月 6日受理
令和7年5月29日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 東 畑 哲

(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 | 京都市伏見区中島樋ノ上町 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 330平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区中島樋ノ上町 87番地 |
| | 家屋 番号 | 87番 |
| | 種 類 | 作業所・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.08平方メートル
2階 118.22平方メートル
3階 118.22平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.78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	☒ 「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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種 類 作業所・事務所・倉庫・居宅 ☐ 構 造 ☐ 床面積		
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 上記の者が本建物を作業所・事務所・倉庫・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	☒ 「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 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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

目的物件の状況

- 1 別添写真のとおり
- 2 本件土地の状況
 - (1) 西側で建築基準法上の道路（私道）と接している。
 - (2) 現地概測の結果、本件土地の形状等は公図と概ね符合した。
- 3 本件建物の状況
 - (1) 主である建物の作業所部分、附属建物内及びガレージ部分には建築資材等の動産が大量に置かれている。
 - (2) 2階リビング及び3階南東側和室のクロスが剥がされている。
 - (3) 2階リビングの壁に穴がある。
 - (4) 3階南東側和室は畳が外されている。
 - (5) 3階階段の天井及び壁に雨漏り跡が認められる。
 - (6) 3階廊下の壁に大きな穴が2ヶ所ある。
 - (7) 3階西側洋室、中央洋室内は確認することができなかった。
 - (8) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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 私は、本件建物に住んでいます。 2 本件建物は誰にも貸していません。

(執行官の意見用)

執 行 官 の 意 見

- 1 本件各物件の状況は、公図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図・建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、所有者が本件建物を作業所・事務所・倉庫・居宅として使用していることが認められ、2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15日 9:30-9:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年1月21日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年2月4日 11:30-12:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
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、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて、建物内に立ち入った。

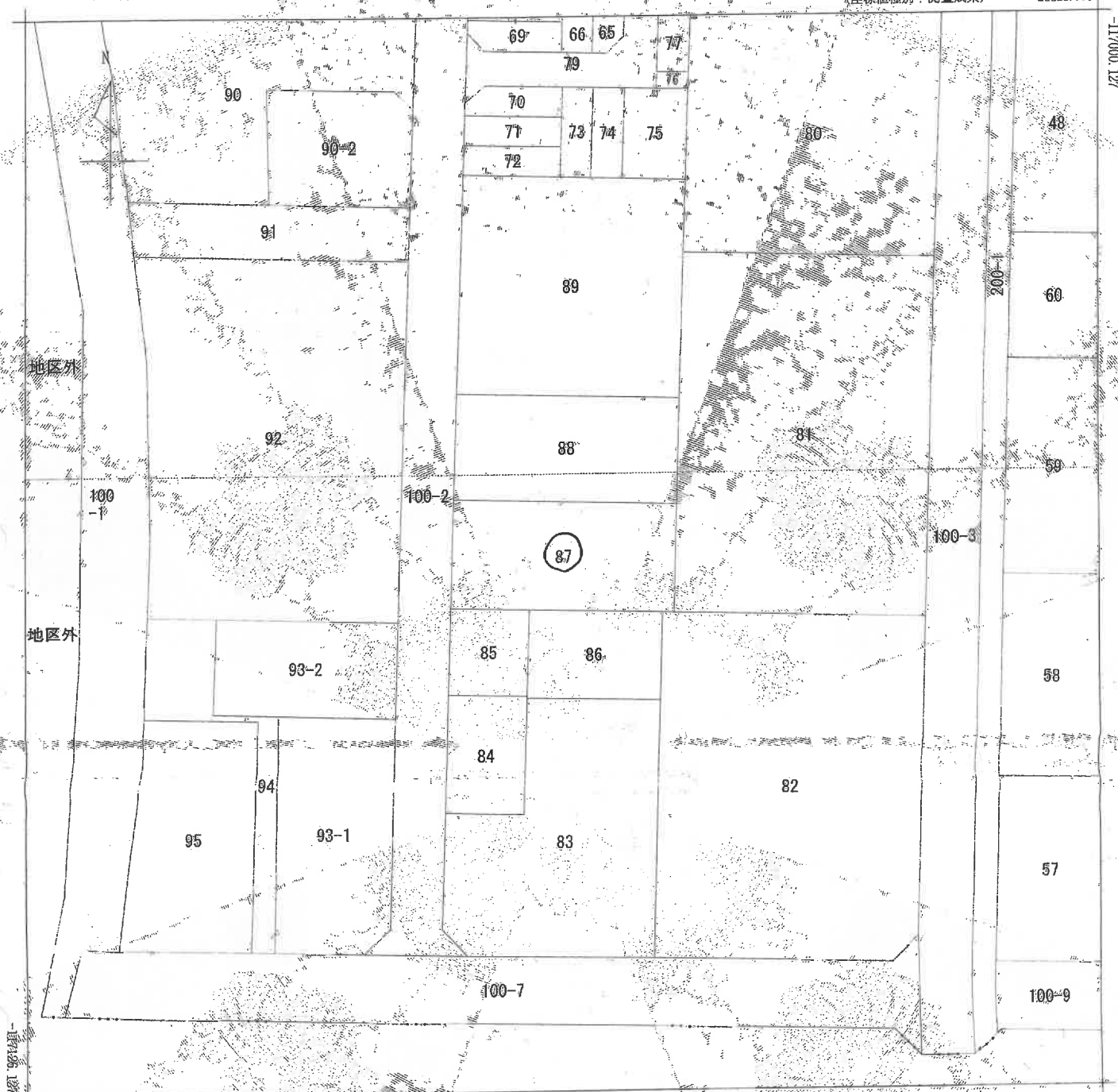
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

4 68

(座標値種別：測量成果)

-23322.983



地番区域見出し

中島樋ノ上町

請求 部	所 在	京都市伏見区中島樋ノ上町				地 番	87番			
出力 縮 小	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 表示 方法 (原図)	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地地区画整理所在図	
作成 年月日	平成9年8月30日			備 付 年月日 (原図)	平成9年9月10日			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。

(京都地方法律局伏見出張所官署)

令和6年10月23日

東京法律局中野出張所

登記官

請求番号：8-1

(1/1)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(京都地方法務局伏見出張所管理)
令和6年10月23日 東京法務局田町出張所

各階平面図 0401279

家屋番号 8番9 建物図面

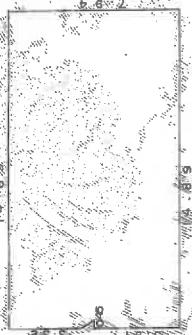
建物の所在 京都市伏見区平野羽城ノ越町8番地

中島樋ノ上町87番地

第1平面図 S1/250 街区番号 及び地号

第21ブロック 第8-5

1階平面図 S1/250



7.94 X 14.89 = 118.08 M²

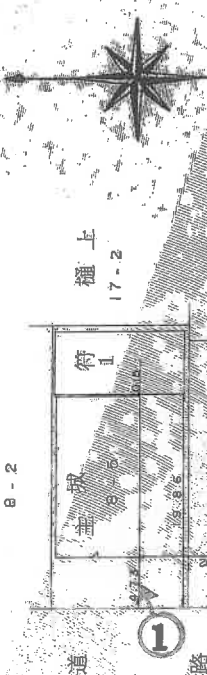
2階, 3階各階平面図 S1/250



7.94 X 14.89 = 118.22 M²

2階, 3階各階同型

建物図面 S1/500



A4判に縮小



写真撮影位置方向

申請人

縮尺 1/250

道26 田作野

作製者





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22

令和 6 年（ケ）第 184 号
令和 7 年 2 月 4 日 現地調査
令和 7 年 2 月 7 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

辻本 尚子

第1 評価額

一括価格			
金		35,990,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	11,490,000	円
物件2（建物）	金	24,500,000	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 番 目 積	「物件目録記載のとおり」	宅地
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」	作業所・事務所・倉庫・居宅
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	近鉄京都線「伏見」駅の南西方・道路距離約 2 km 最寄バス停「赤池」の南西方・約 200m (徒歩 約 3分) (付属資料「目的物件の位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅や作業所、共同住宅の中に、農地等が混在する住宅地域	
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 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 % なし 20 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 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約12.7 m、奥行約 26 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 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: なし (プロパンガス使用) 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	物件1(土地)の現況地目を、宅地と認定した。 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)浸水実績区域及び高潮浸水実績区域)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）： 昭和63年2月22日 新築 経 過 年 数 ： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 約 8 年
仕 様	構 造 ： 鉄骨造3階建 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： タイル、ボード等 内 壁 ： クロス、じゅらく等 天 井 ： クロス等 床 ： フローリング、畳等 設 備 ： 電気、LP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： 作業所・事務所・倉庫・居宅 間 取 り： （付属資料「建物見取図」参照）
品 等	劣る
保守管理の状態	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。 ・ 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。 ・ 物件2(建物)の主たる建物と附属建物符号1(倉庫)は、1階部分で繋がっている。

区 分	附属建物 (符号1)
構 造 ・ 用 途 等	鉄骨造スレート葺平家建・倉庫 昭和63年2月22日新築
利 用 状 況	現況調査報告書記載のとおり

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	144,000	1.01	330	0.90	43,200,000

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 -36
 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/㎡)
 $140,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/98 = 144,000$
 ◇ 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 (1.01)
 ◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/98 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 100/98$
 イ 個別格差 : 方位等 (1.01)
 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	250,000	354.52	0.11	9,750,000
附属	150,000	70.78	0.11	1,170,000
計				10,920,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 45 年、経過年数 37 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。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.50)$$

$$= 0.11$$

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	43,200,000	60%	法定地上権	25,920,000

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	43,200,000	-25,920,000		95%	70%	11,490,000
2	10,920,000	+25,920,000	100%	95%	70%	24,500,000
一 括 価 格 (合計)						35,990,000

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-36)
所 在 : 京都市伏見区中島堀端町54番
価 格 : 140,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線「竹田」駅の 南西 方、道路距離約 1.6 km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 204 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水あり
接 面 街 路 : 西方 4.4 m 市道
用 途 指 定 等 : 第2種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地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): 29,393,400 円
物件2(建物): 6,259,200 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

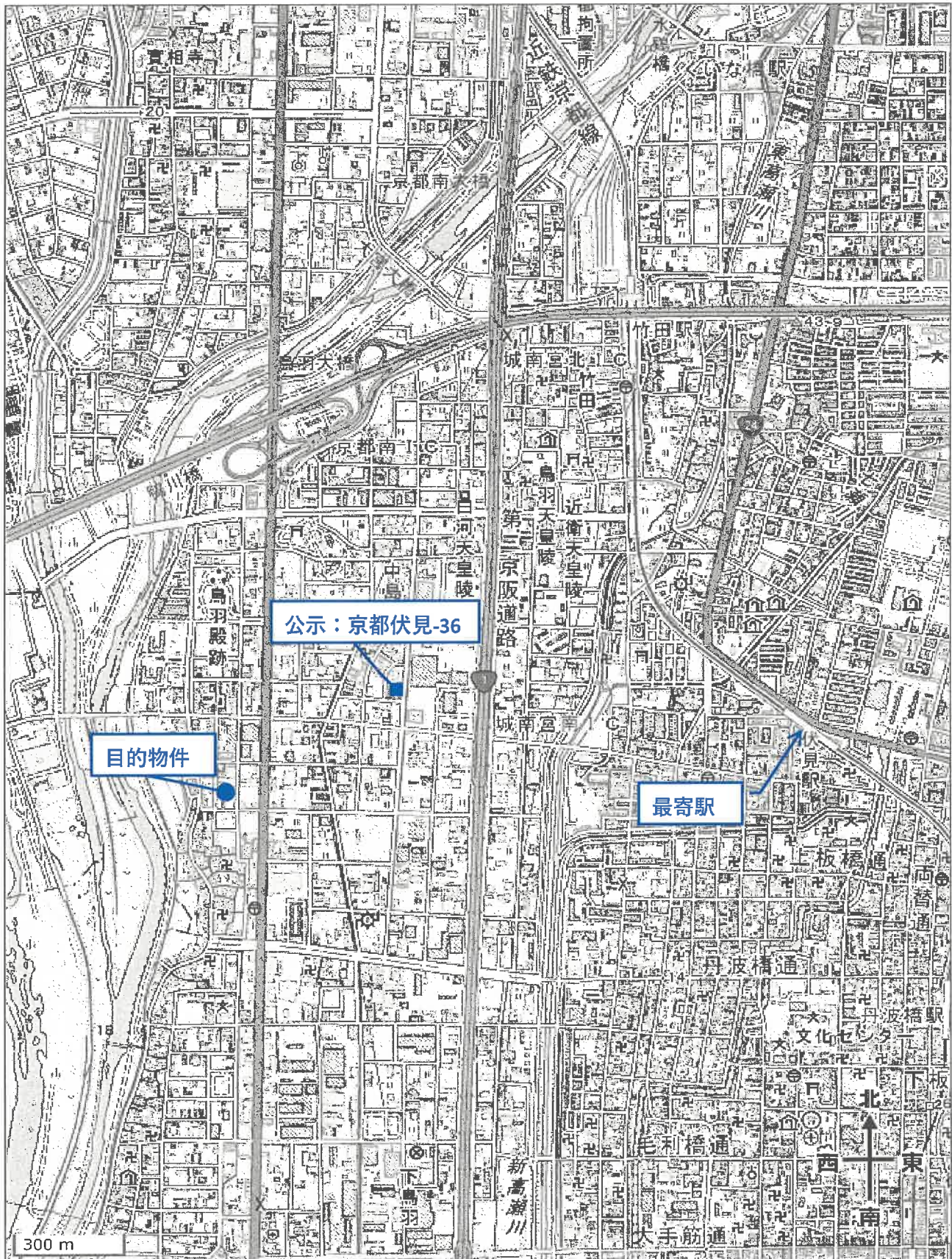
物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 京都市伏見区中島樋ノ上町 |
| | 地 番 | 87番 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 330平方メートル |
| 2 | 所 在 | 京都市伏見区中島樋ノ上町 87番地 |
| | 家屋 番号 | 87番 |
| | 種 類 | 作業所・事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 118.08平方メートル
2階 118.22平方メートル
3階 118.22平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.78平方メートル |



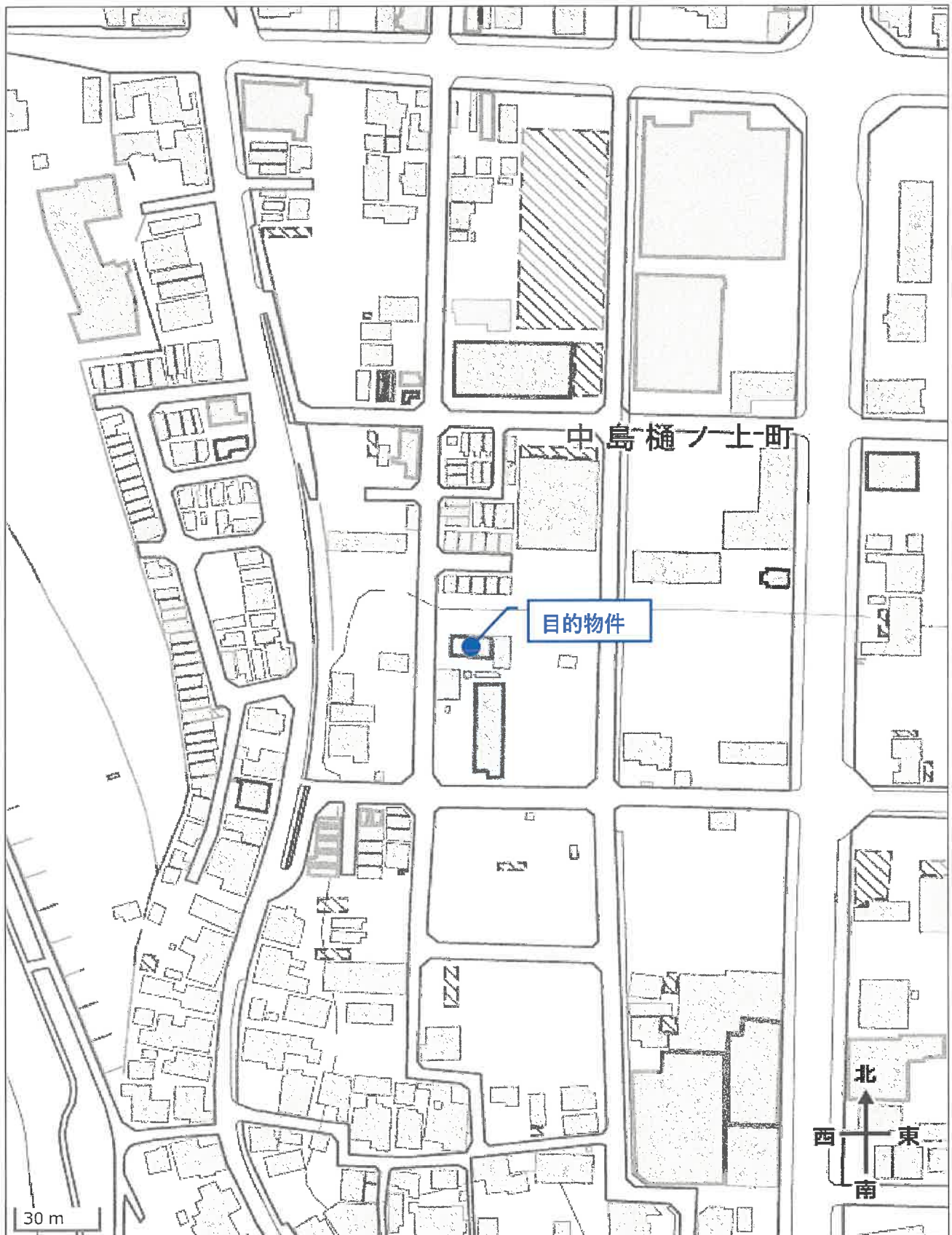
第1図 目的物件の位置図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用