

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 9月17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10月 2日から 令和 7年10月 9日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10月16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10月30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10月24日 午前10時00分から 令和 7年10月24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 9月17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	5, 070, 000 4, 056, 000	一括	1, 014, 000	17, 268	7, 196
1	2, 010, 000				
2	3, 060, 000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市中京区壬生賀陽御所町

地 番 31 番 2

地 目 宅地

地 積 60.27 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生賀陽御所町 31 番地 1、31 番地
2

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 60.16 平方メートル
2 階 51.57 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 賀陽御所町 31 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.00 平方メートル
2 階 24.70 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 29.00 平方メートル
2 階 約 29.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	便所
構 造	木造板葺平家建
床 面 積	約1平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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】

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 京都市中京区壬生賀陽御所町

地 番 31 番 2

地 目 宅地

地 積 60.27 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生賀陽御所町 31 番地 1、31 番地 2

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 60.16 平方メートル
2 階 51.57 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 賀陽御所町 31 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.00 平方メートル
2 階 24.70 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 29.00 平方メートル
2 階 約 29.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約 5 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造板葺平家建

床 面 積 約 1 平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 48 号
(物件 1、2)
令和 7 年 5 月 7 日受理
令和 7 年 6 月 30 日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 坂 由 人

(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 京都市中京区壬生賀陽御所町
地 番 31番2
地 目 宅地
地 積 60.27平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生賀陽御所町 31番地1、31番地
2
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 60.16平方メートル
2階 51.57平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 賀陽御所町 31番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 29.00平方メートル
2階 24.70平方メートル



2 ページ

その他の事項

- 1 評価人の京都市建築審査課での聴取によると、物件1土地は西側で建築基準法上の道路(市道)に接するが、物件2建物は連棟の西側であり、物件2建物のみを単独で再建築すると、東側で隣接する連棟の東側の建物(家屋番号:賀陽御所町31番1)が建築基準法上の接道義務を果たさなくなることから、現状では物件2建物単独での再建築は困難であると思われるとのことであった。
- 2 物件1土地の北西角付近に金属プレートが設置されている。
- 3 物件2建物には次のとおり、未登記附属建物が存在する。
(未登記附属建物1)
種類 物置
構造 木造板葺平家建
床面積 約5㎡
(未登記附属建物2)
種類 便所
構造 木造板葺平家建
床面積 約1㎡
- 4 物件2建物は老朽化しており、主である建物2階は床が抜ける恐れなどがある。
- 5 物件2未登記附属建物2の底が東側隣地に越境している可能性がある。

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、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 ライフライン調査の結果、平成30年3月頃にライフライン契約は終了していた。
- 3 所有者宛に照会書を郵送したが、あて所に尋ねあたらず、郵便は届かなかった。
- 4 本件土地上の各未登記建物は課税されておらず、関係人から事情聴取もできないため、各未登記建物の所有者は不明であるが、物件2主である建物と各未登記建物は構造上、一体として使用されていたと考えられること、主である建物は昭和51年頃から東側隣家(賀陽御所町家屋番号31番1)から分離されて課税されているが、その当時から現在まで、本件土地上には主である建物以外の登記又は課税された建物は存在しておらず、第三者が各未登記建物の所有権を主張するのは困難であると思われることから、本件土地上の各未登記建物を物件2建物の未登記附属建物と認定した。
- 5 所有者が物件2建物を居宅(空き家)として使用し、占有していることが認められる。
- 6 ライフライン調査の結果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 5月13日 15:50-16:00	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 5月13日 : - :	当庁	所有者宛照会書送付 ライフライン調査
7年 5月28日 13:00-13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年 6月 5日 16:00-16:10	京都市市税事務所	課税調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

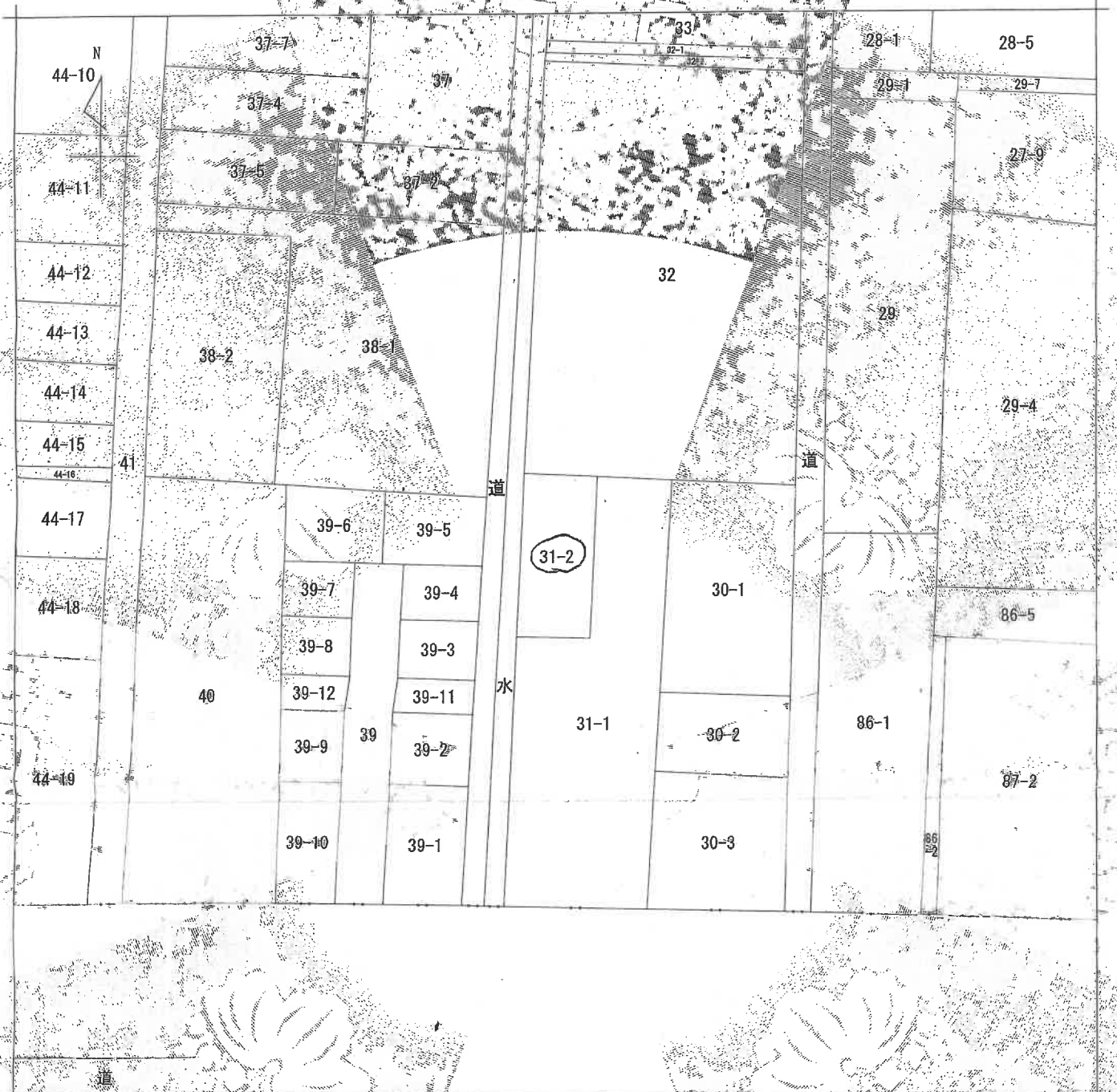
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和 6年 5月28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。

地番区域見出し	壬生相合町
	壬生賀陽御所町

請求部	所在	京都市中京区壬生賀陽御所町			地番	31番2	
出力	縮尺	不明	精度	座標方式	分類	種類	
縮			区分	番号	地図に準ずる図面	旧土地台帳附属地区	
作成	年月日	備付期間(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年3月14日
京都地方法務局

登録官

請求番号：15-1
(1/1)

登記年月日：昭和51年5月19日

113168

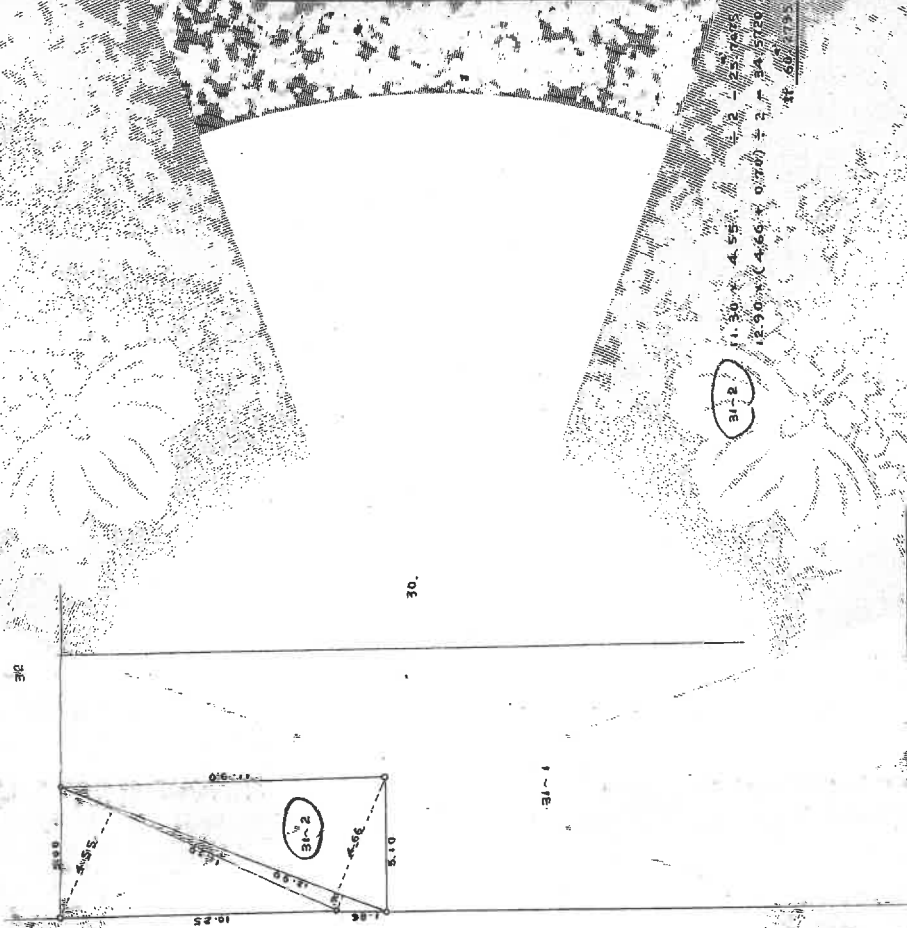
21-1

地積測量図

地番 31-2

土地の所在 京都市 中京区 五宝 松崎町一丁目

作成年月日 昭和51年5月15日



北 北 北 北

地 尺 単位 1/500

A4判に縮小

これは図面に記載されている内容を証明する書類である
令和7年3月14日 京都地方庁務局

請求番号：15-2

登記年月日：昭和51年5月19日

2421215

建 物 圖 面 圖

25184

家庭番号 34-2

建造物の所在

卷之五 陽明所 31~32. 31~2



昭和 15 年 5 月 15 日

田中

單位	mm
縮尺	1/200

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14日 京都地方弁護士会

京都地方方法論

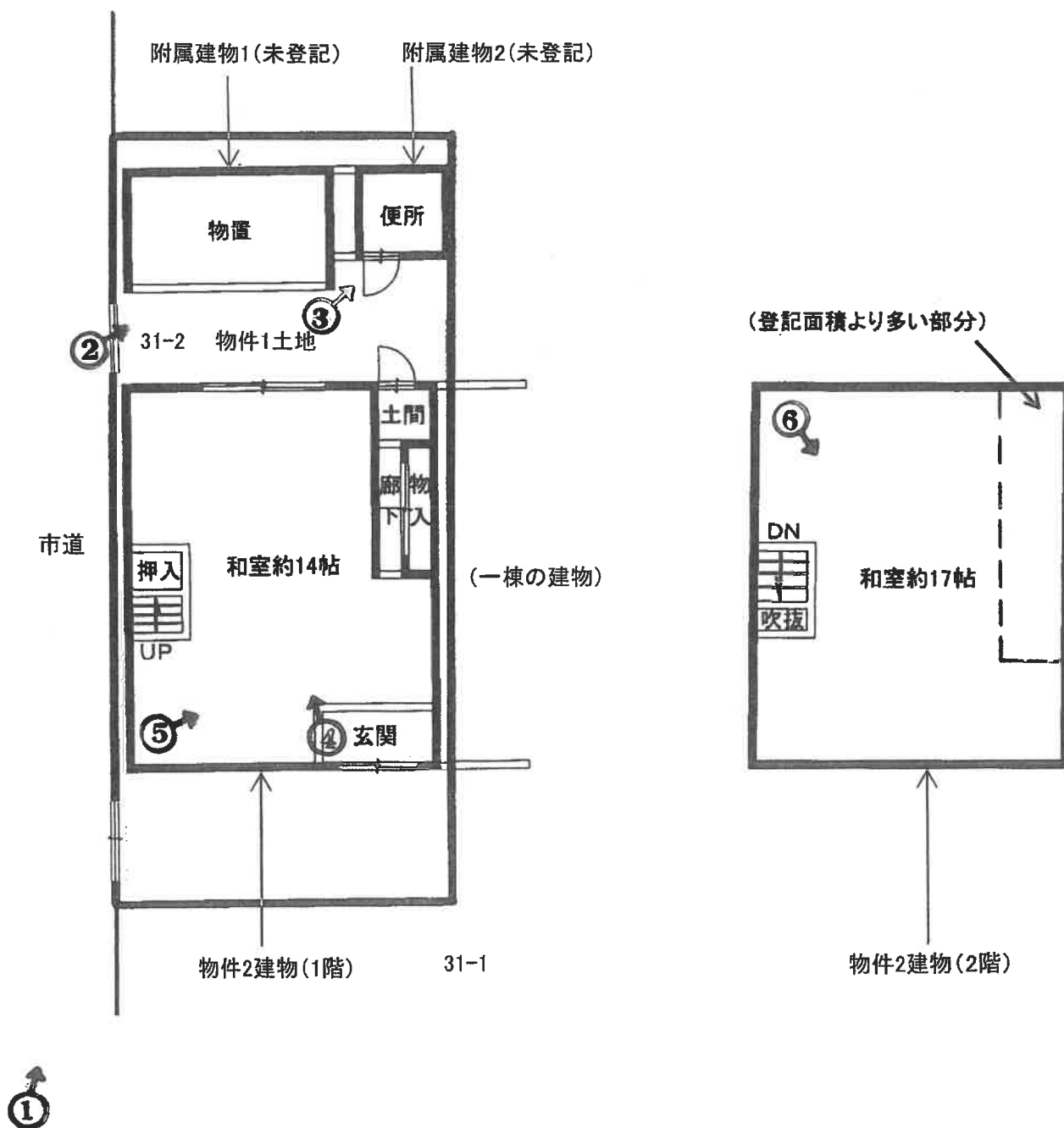
產品



土地建物位置関係図
(建物見取図)

(写真撮影位置方向)

32



物件2主である建物



1



2

物件2未登記附属建物1

物件2未登記附属建物2



3



4



5



6

令和 7 年（ケ）第 48 号
令和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令和 7 年 6 月 17 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 倉 伸 介

第1 評価額

一 括 価 格			
金		5,070,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	2,010,000	円
物件2（建物）	金	3,060,000	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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	
2	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」 (一棟の建物の表示) (専有部分の建物の表示)	(2階に登記面積より多い部分 約4.3㎡あり) 1階 29.00 ㎡ 2階 約 29.00 ㎡ 延床面積 約 58.00 ㎡
番号	特記事項		
1・2	目的土地には第6図のとおり未登記の附属建物2棟が存している。附属建物2棟を含めた物件2建物の延床面積は約64.00㎡である。 【未登記附属建物の概要】 ① 種類 : 物置 構造 : 木造板葺平家建 床面積 : 約5㎡ 建築時期 : 不詳 ② 種類 : 便所 構造 : 木造板葺平家建 床面積 : 約1㎡ 建築時期 : 不詳		

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	阪急京都本線「大宮」駅の南西方・道路距離約 600 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅の多い住宅地域	
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 準工業地域 60 % 200 % 準防火地域 20m第3種高度地区 市街地型美観形成地区 遠景デザイン保全区域 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	間口 約12.1 m、奥行約 5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	西側幅員 約 1.8 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 2項 道路) 接面道路は幅員4m未満であるため、再建築の際にはセットバック(敷地後退)を要する。	
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 配 管: なし 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	・物件1土地は西側で建築基準法上の道路に接面しているが、物件2建物は連棟の一部であり、物件2建物のみを単独で再建築すると、東側で隣接する連棟の残りの建物(家屋番号:賀陽御所町31番1)が建築基準法上の接道義務を果たさなくなることから、現状では目的物件単独での再建築は困難である。(京都市建築審査課聴取結果) ・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)において洪水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	専有部分の建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (登記記載): 不詳 (目的建物を含む一棟の建物の閉鎖登記簿によると昭和48年10月29日に所有権保存登記が行われていることから、それ以前の建築と推定される) 経 過 年 数 : 約 52 年以上 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : トタン板等 内 壁 : 板・土壁等 天 井 : 板等 床 : 板等
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: 付属資料建物間取図のとおり
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	・建築後相当の年数が経過しており、損傷の程度が大きく、老朽化が進行している。 ・長期間空家である。

区 分	附属建物 (未登記)
構造・用途等	【附属建物 ①】 木造板葺平家建・物置 建築時期不詳 【附属建物 ②】 木造板葺平家建・便所 建築時期不詳
特 記 事 項	・建築後相当の年数が経過しており、損傷の程度が大きく、老朽化が進行している。 ・長期間空家である。

第5 評価額算出の過程

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	187,000	1.01	60.27	0.90	10,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都中京-5

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/㎡)
 $334,000 \times 103/100 \times 100/101 \times 100/182 \div 187,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/125 \times 100/97 \times 100/150 \times 100/100 \div 100/182$

イ 個別格差： 方位 (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	150,000	64.00	0.01	100,000

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、現価率を 0.01 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	10,240,000	60%	法定地上権	6,140,000

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	10,240,000	-6,140,000		70%	70%	2,010,000
2	100,000	+6,140,000	100%	70%	70%	3,060,000
一 括 価 格 (合計)						5,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 前述のとおり現状では目的物件単独での再建築が困難であることを考慮した。

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 (京都中京-5)
所 在 : 京都市中京区壬生松原町33番13
価 格 : 334,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「丹波口」駅の北西方、道路距離約 520 m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 71 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 西方 4.9 m 市道
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅、事務所等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件1(土地): 7,651,800 円
物件2(建物): 67,900 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 京都市中京区壬生賀陽御所町

地 番 31 番 2

地 目 宅地

地 積 60.27 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市中京区壬生賀陽御所町 31 番地 1、31 番地
2

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 60.16 平方メートル
2 階 51.57 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

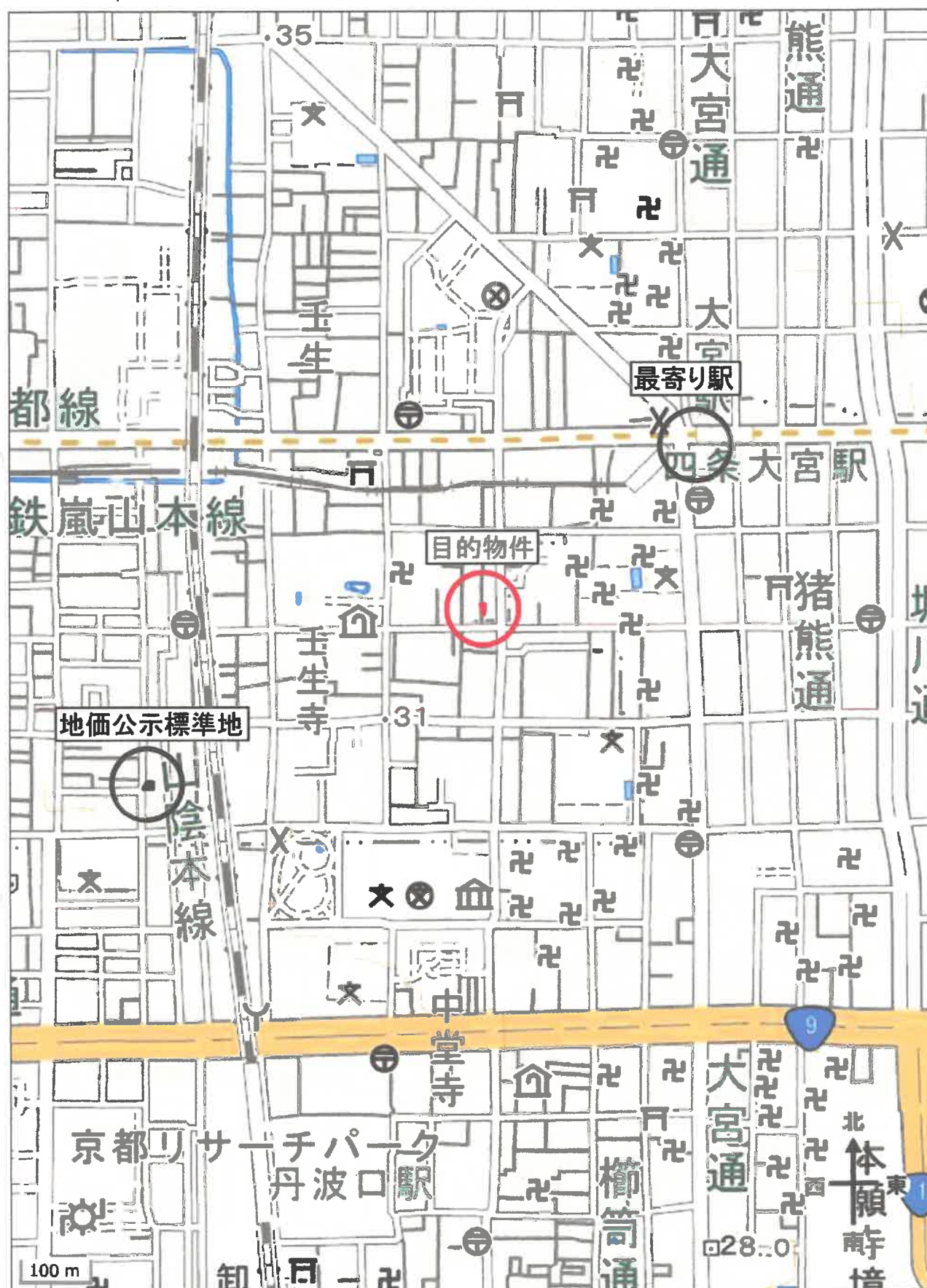
家屋 番号 賀陽御所町 31 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 29.00 平方メートル
2 階 24.70 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