

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。

(物件5,7)

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 令和 7年10月16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30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 目 録

5 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町

地 番 73 番

地 目 宅地

地 積 88.62 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 10

7 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 73 番地

家屋 番号 73 番 0 の 2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根 3 階建

床 面 積	1 階	45.77 平方メートル
	2 階	47.26 平方メートル
	3 階	41.12 平方メートル

所有者 A



(物件 5, 7)

物 件 明 細 書

令和 7年 7月10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 5, 7】

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 5, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7】

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 5】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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

5 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町

地 番 73番

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

共有者 A 持分15分の10

7 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 73番地

家屋 番号 73番0の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	45.77平方メートル
	2階	47.26平方メートル
	3階	41.12平方メートル

所有者 A



令和 7 年 (又) 第 34 号
(物件 5、7)
令和 7 年 4 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 23 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

5 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町

地 番 73番

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

共有者 A 持分15分の10

7 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 73番地

家屋 番号 73番0の2

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	45.77平方メートル
	2階	47.26平方メートル
	3階	41.12平方メートル

所有者 A



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 5			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 5) ☐ 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	「その他の事項」のとおり			
建 物	物件 7			
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 { 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 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

そ の 他 の 事 項

1 物件 5 土地

- (1) 物件 5 土地はA（債務者）と亡Cの共有であるが、本件の売却対象はAの共有持分のみである。
- (2) 物件 5 の土地はAが所有する物件 7 建物の敷地として使用されている。
- (3) 物件 5 土地は北側で建築基準法上の道路（府道）に接している。
- (4) 物件 5 土地南側のA所有の 7 2 番 2 の土地は物件 5 土地と南側のA所有の 6 9 番 1 の土地を結ぶ通路になっており、7 2 番 2 の土地と 6 9 番 1 の土地の間に扉が設置されているが、建築計画概要書によれば、物件 7 建物の敷地は物件 5 土地のみであり、7 2 番 2 の土地は物件 7 建物の敷地には含まれていない。
- (5) 物件 5 土地の南側には石灯籠、庭石などが置かれている。

2 物件 7 建物

- (1) 本件建物南側に燃料電池発電ユニットが設置されている。
- (2) 3 階バルコニーから階段を利用して屋上に上がることができる。
- (3) 物件 7 建物には経年相応の劣化が認められる。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A（債務者）	1 物件 7 建物に住んでいます。物件 7 建物を誰にも貸していません。 2 物件 5 土地の管理や使用方法については、長男である私に対応するものであると考えています。 3 物件 5 土地南側のコンクリートブロック塀の所有関係は分かりません。 4 物件 7 建物に不具合はありません。 5 本件各物件にリース物件等、他人の物は設置されていません。
■ 債権者代理人弁護士 (照会回答要旨含む)	1 債権者が物件 5 土地の亡Cの共有持分を相続する旨の遺言書が存在します。 2 物件 5 土地の相続開始後の固定資産税はAが全額支払っていると思われるので、債権者はAに（債権者の持ち分に応じた）固定資産税の負担分の債務があると思われます。 相続開始前の固定資産税の負担状況は不明です。 3 物件 5 土地の使用法や分割方法の取り決めはありません。 4 債権者は物件 5 土地を誰にも貸していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件各物件の状況は公図、地積測量図、建物図面、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、ライフラインの契約者はAであった
- 3 Aが物件7建物を居宅として使用し、占有していることが認められる。
- 4 ライフライン調査の結果、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、2ページのとおり認定した。

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 9日 10:30-10:35	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 5月14日 14:10-14:15	物件所在地	居住者宛照会書投函
7年 5月15日 : - :	当庁	ライフライン調査
7年 5月16日 : - :	当庁	A宛照会書送付
7年 5月19日 : - :	下京区役所	Cの住民票除票写し交付申請
7年 5月21日 14:50-14:55	当庁	債権者代理人弁護士から電話聴取 債権者宛照会書送付
7年 5月28日 11:00-11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aと面談

(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

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



七条御所ノ内本町

七条御所ノ内南町

請求 部 分	所 在	京都市下京区七条御所ノ内南町			地 番	69番1			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 番 号 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 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

令和7年3月24日
京都地方法務局

登記官

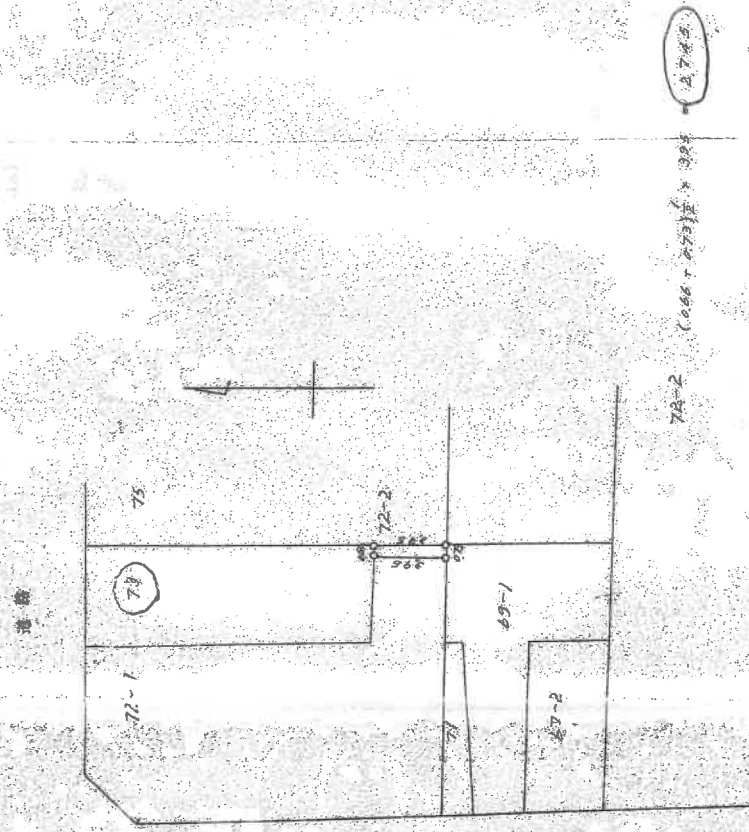
登記年月日：昭和45年6月26日

142344

地番	72-2, 72-1
土地の所在	千葉県千葉市中央区新町72

地積測量図

作製年月日	昭和45年6月25日	作製者	申請人



(日本国土院家屋調査委員会用紙)

縮尺	300
----	-----

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8月24日 高知地方建設局

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24日 京都地方法務局

令和7年3月24日

京都地方法務局

錢叶品也

請求番号: 11-5

各階平面図

648107

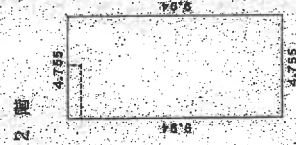
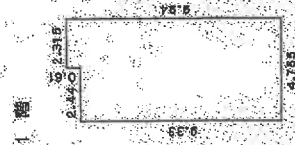
No 1

建筑物平面
各階平面図

73番の2

東
海
關
關

建築物の所在



五、



(♂) 写真撮影位置方向

製作者

平成 11 年 9 月 18 日(土)

250

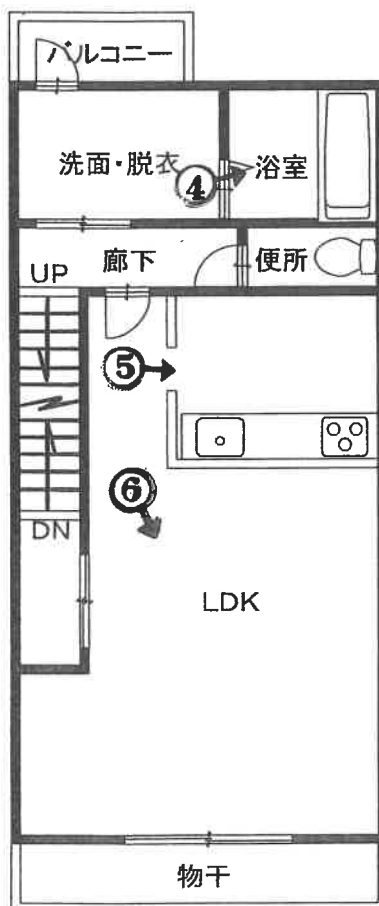
申請人

500



(写真撮影位置方向)

(1階)

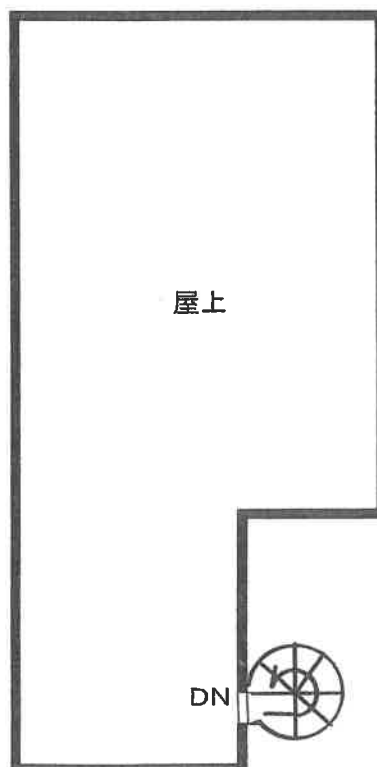


(2階)



( 写真撮影位置方向)

(3階)



(屋上)

本件建物



1



2



3



4



5



6



7



8



9

令和 7 年 (又) 第 34 号
物件5・7

令 和 7 年 5 月 28 日 現地調査
令 和 7 年 6 月 23 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		15,050,000	円
内 訳 価 格			
物件5（土地）	金	9,390,000	円
物件7（建物）	金	5,660,000	円

- 1 一括価格は、物件5、7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5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所 在 地 番 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
7	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		
5 5	測量が行われていないため、目的土地の正確な地積は不明である。 物件5土地については、A(債務者)と亡Cの共有となっており、Aの持分15分の10のみが本件の売却対象である。		

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 5)

位 置 ・ 交 通	JR東海道本線「西大路」駅の北方・道路距離約 350 m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅、店舗、共同住宅等が建ち並ぶ地域	
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 % 300 % 準防火地域 31m第10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 宅地造成工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地
画 地 条 件	間口 約5.5 m、奥行約 16.5 mの 長方形地 第 3 図のとおり	
接面道路の状況	北側幅員 約 10.8 mの 府道 に ほぼ等高 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	・目的土地と南側隣地(72番2の土地)との境界付近は塀等の仕切りがない状態となっているが、建築計画概要書によると、物件7建物の敷地は物件5土地のみであり、72番2の土地は物件7建物の敷地には含まれていない。 ・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 7)

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11年9月10日 新築 経 過 年 数 ： 約 26 年 経済的残存耐用年数： 約 9 年
仕 様	構 造 ： 軽量鉄骨造 屋 根 ： 陸屋根 外 壁 ： ALC等 内 壁 ： クロス等 天 井 ： クロス・板等 床 ： フローリング・畳等 設 備 ： 電気・ガス・給排水設備
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	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	・建築確認は受けているが、完了検査は受けていない。 ・経年相応の劣化が認められる。

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5）

目的土地の建付地価格及び目的外のC持分に係る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	持分 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ
5	325,000	1.00	88.62	0.97	10/15	18,620,000
目的外	325,000	1.00	88.62	0.97	5/15	9,310,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都下京 -3

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/㎡)
 $286,000 \times 103/100 \times 100/103 \times 100/88 = 325,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/97 \times 100/96 \times 100/95 \times 100/99 \div 100/88$

イ 個別格差： なし (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7）

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、さらに持分を乗じて、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
7	260,000	134.15	0.21	7,320,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 35 年、経過年数 26 年、経済的残存耐用年数 9 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 0.30)
 $\div 0.21$

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)
5	18,620,000	10%	敷地占有利益	1,860,000
目的外	9,310,000	10%	敷地占有利益	930,000
合 計				2,790,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%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
5	18,620,000	-1,860,000		80%	70%	9,390,000
7	7,320,000	+2,790,000	100%	80%	70%	5,660,000
一 括 価 格 (合計)						15,050,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 目的土地の持分が15分の10であり、完全所有権でないことを考慮した。

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 (京都下京-3)
所 在 : 京都市下京区西七条西久保町13番3
価 格 : 286,000 円/㎡
位 置 : JR山陰本線「梅小路京都西」駅の南西方、道路距離約800m
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 75 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水有
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物件5(土地): 15,552,800 円 (×持分10/15)
物件7(建物): 4,714,900 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

5 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町

地 番 73番

地 目 宅地

地 積 88.62平方メートル

共有者 A 持分15分の10

7 所 在 京都市下京区七条御所ノ内南町 73番地

家屋 番号 73番0の2

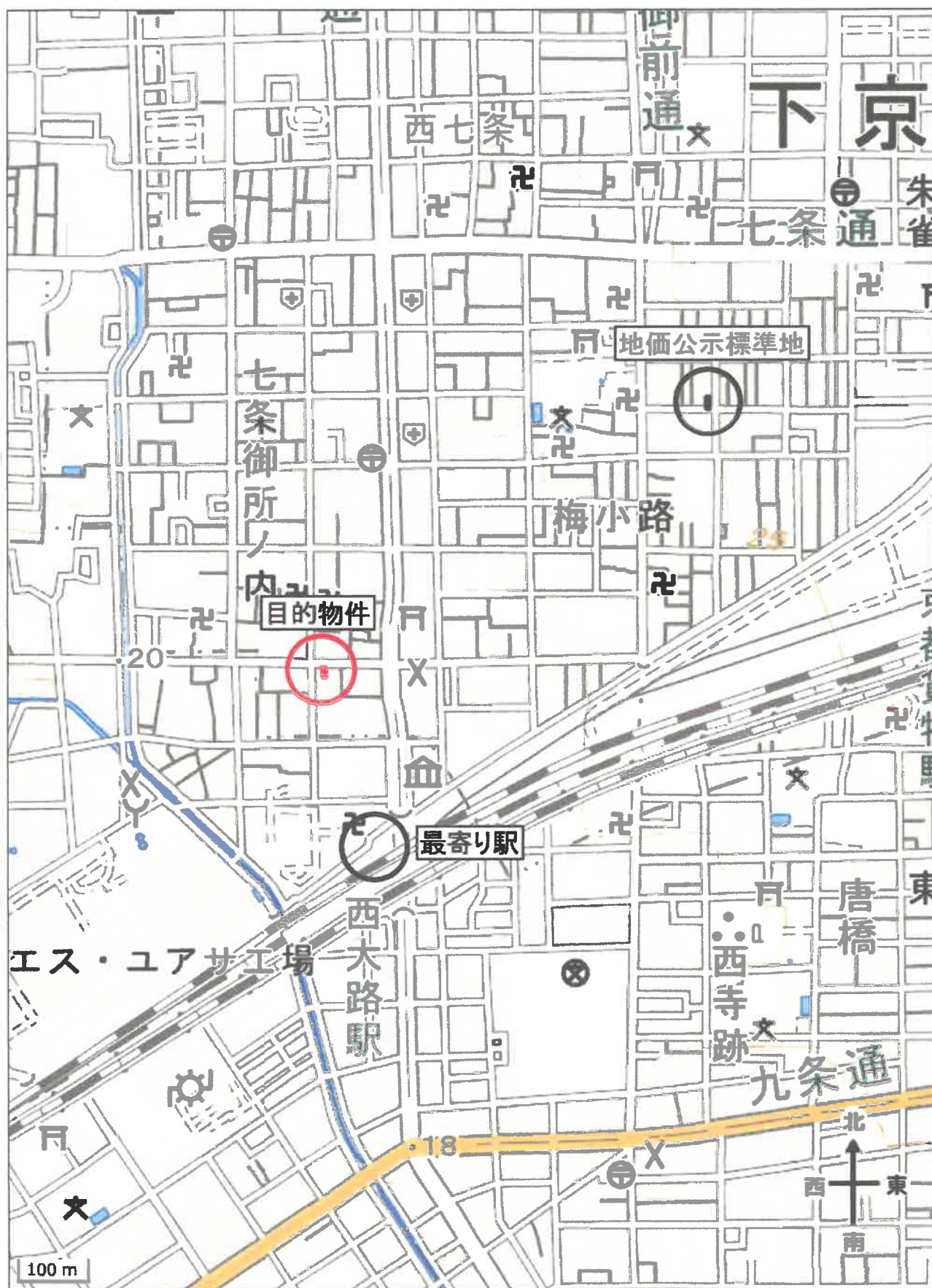
種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造陸屋根3階建

床 面 積	1階	45.77平方メートル
	2階	47.26平方メートル
	3階	41.12平方メートル

所有者 A





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