

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 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 京都市北区紫竹下本町 |
| | 地 | 番 | 38番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 174.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月22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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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 | 京都市北区紫竹下本町 |
| | 地 番 | 38番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 174.04平方メートル |



令和 7 年 (ケ) 第 78 号
(物件 1)
令和 7 年 6 月 12 日受理
令和 7 年 7 月 7 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 | 京都市北区紫竹下本町 |
| | 地 | 番 | 38番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 174.04平方メートル |



2 ページ

(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
■破産管財人照会回答	1 本件土地を誰にも貸していません。

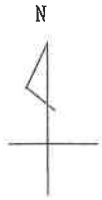
(執行官の意見用)

執行官の意見
1 本件土地の状況は公図及び添付した写真のとおりである。 2 本件土地北側接面道路の現況幅員は約5.8mであるが、評価人の調査によると、京都市所管課所蔵の道路明示図では市道幅員は6mとなっている。このほか、現況の金属プレートの位置から、本件土地は道路に面して側溝の南端から約12cm程度市道敷地を取り込んでいると考えられる。 3 本件土地の東西それぞれの隣接地との敷地境界あたりには、東西の敷地を画する各境界標の存在を確認した。一方で、南側の敷地境界あたりには、南北の敷地を画する境界標の存在を確認出来なかった。現地の現況や隣接地の地積測量図等から、本件土地の南側の敷地境界あたりに存するブロック塀の北側の面（つら）が、南側隣接地との敷地境界と思われた。いずれにしても本件土地には地積測量図がないため、正確な境界や地積の把握には、各隣接地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。 4 破産管財人が本件土地を管財業務の一環として管理し占有している。 5 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。

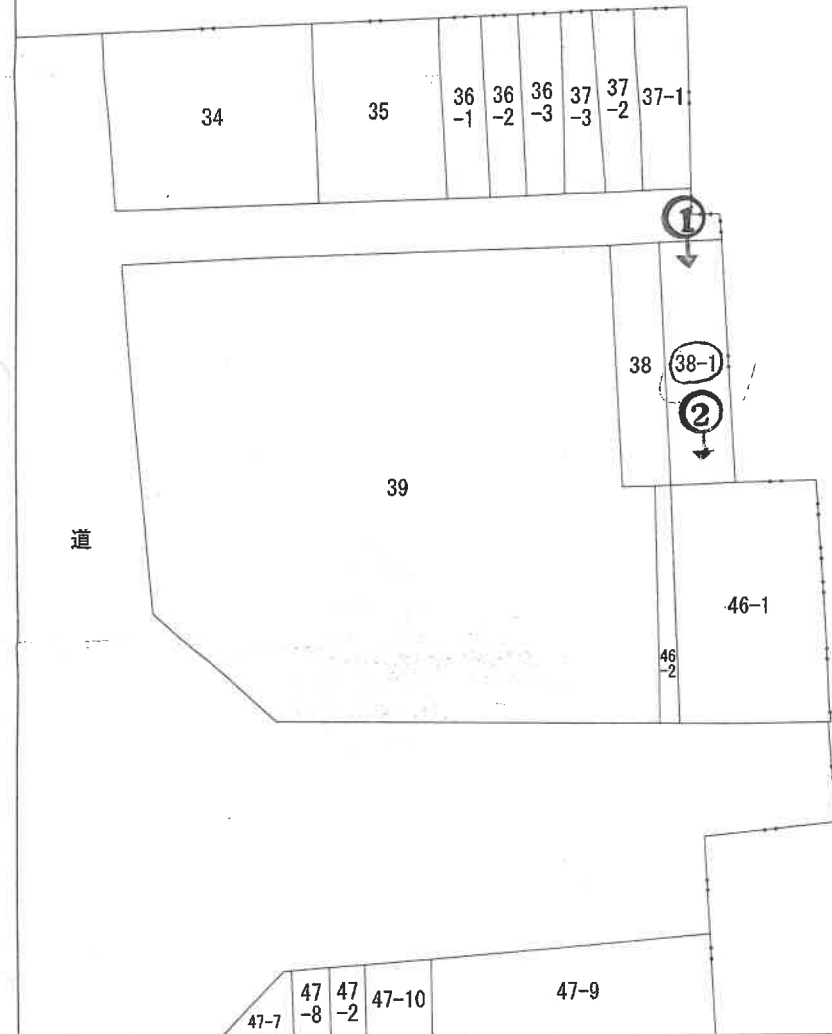
(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年 6月13日 16:35-16:40	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影
7年 6月13日 : - :	当庁	破産管財人宛照会書送付
7年 6月25日 13:00-13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
(特記事項) ☐ 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



(♂ 写真撮影位置方向)



(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

紫竹
下本町

請 求 部 分	所 在	京都市北区紫竹下本町					地 番	38番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 号 番 号 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		

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。

(京都地方法務局管轄)

令和7年5月13日

京都地方法務局嵯峨出張所

登記官

請求番号：4-1

(1/1)



令和 7 年 (ケ) 第 78 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 6 月 27 日 評 価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士 木田 洋二 

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 33,760,000 円

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出来ないこと、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 本件評価は、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」
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	地下鉄烏丸線 「 北大路 」 駅の 北 西 方 ・ 道路距離約 1.1 km (付属資料第1図対象不動産の位置図参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が多い既成住宅地域。西側は郵便局の敷地である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 60 % 100 % 準防火地域 10m高度地区 敷地面積の最低限度80㎡ 山ろく型建造物修景地区 遠景デザイン保全区域 屋外広告物第2種地域 洪水浸水想定区域(想定浸水深なし)
画 地 条 件	間口 約6.5 m、 奥行き 約27 mの 長方形地で地勢は平坦である。	
接面道路の状況	北 側幅員 約 5.8 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) ※下記特記事項参照	
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、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	■本件土地の北側接面道路の現況幅員は上記のとおりであるが、京都市所管課所蔵の道路明示図によれば市道幅員は6mとなっている。このほか、現況のプレート位置から、本件土地は道路に面して側溝の南端から12cm程度市道敷地を取り込んでいるものと判定した。 ■本件土地の東西それぞれの隣接地との敷地境界あたりには、東西の敷地を画する各境界標の存在を確認した。一方で、南側の敷地境界あたりには、南北の敷地を画する境界標の存在を確認出来なかった。現地の状況や隣接地の地積測量図等から、本件土地の南側の敷地境界あたりに存するブロック塀の北側の面(つら)が、南側隣接地との敷地境界と思われた。いずれにしても本件土地には地積測量図がないため、正確な境界や地積の把握には、各隣接地所有者立ち会いのもと、専門家による測量を要する。 ■過去において建物の敷地となっていたことから、建物の基礎等が地中に埋設されている可能性がある。	

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

物件1（土地）

目的土地の更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	更地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
1	307,000	0.95	174.04	50,760,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都北 -13
 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/㎡)
 $319,000 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/105 = 307,000$
 ◇ 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 (1.00)
 ◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \div 100/105$
 イ 個別格差: 方位、間口と奥行の関係等 (0.95)
 ウ 地積: 登記数量による。

2 評価額の判定

上記により求めた更地価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	更地価格(円) ア(1エ)	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	50,760,000	100%	95%	70%	33,760,000

イ 占有減価修正: 修正の必要がない。

ウ 市場性修正: 特記事項欄記載の事情から査定した。

エ 競売市場修正: 第2 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価公示標準地 (京都北-13)
所 在 : 京都市北区紫竹上本町34番
価 格 : 319,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄烏丸線 「北大路」 駅 北西 道路距離 約1.2km
価 格 時 点 : 令和 7 年 1 月 1 日
地 積 : 209 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 北 5.8 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 60 %、容積率 100 %)
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1(土地): 33,094,500 円

第7 付属資料の表示

- 1 対象不動産の位置図
- 2 付 近 地 図

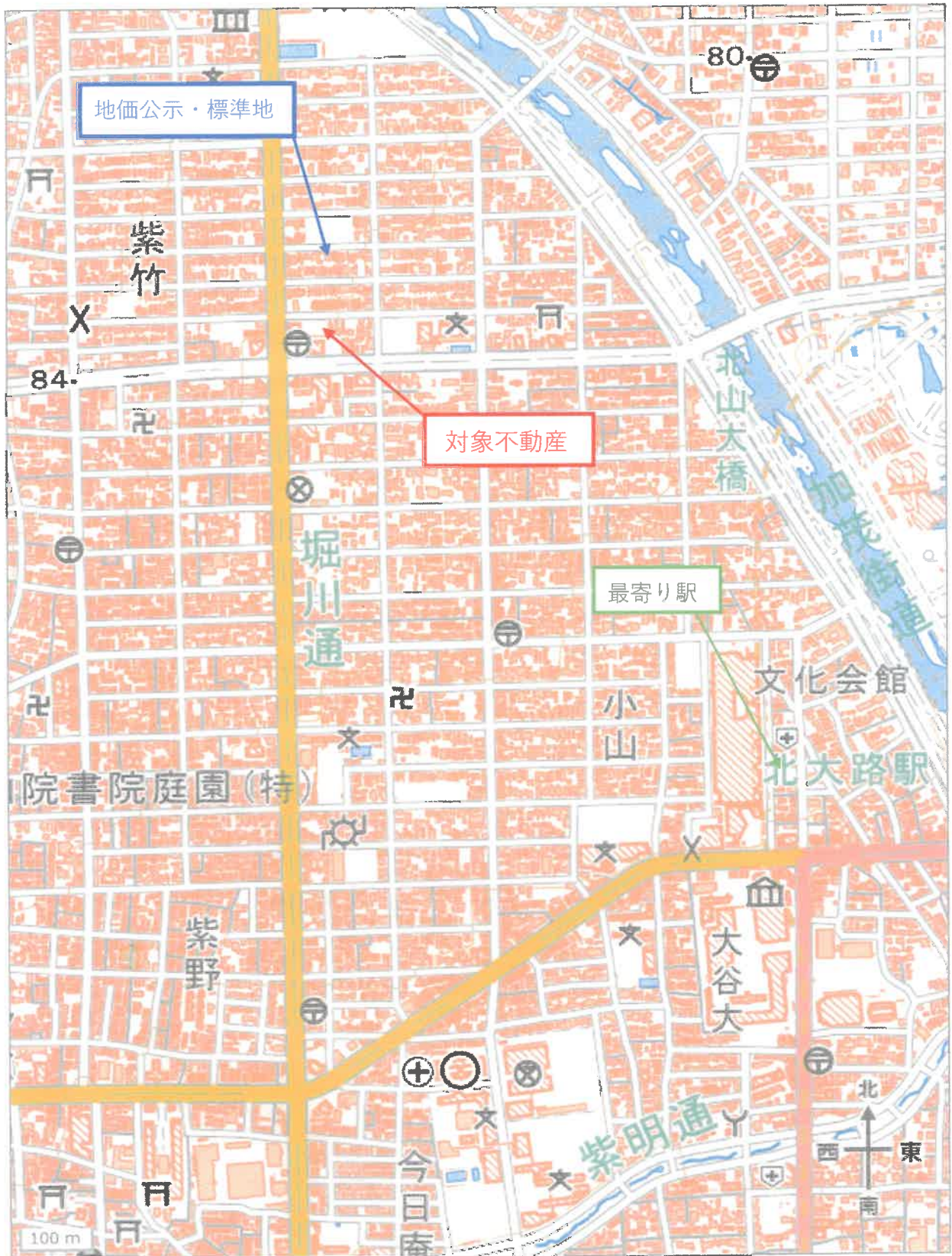
以上

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 京都市北区紫竹下本町 |
| | 地 | 番 | 38番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 174.04平方メートル |

第1図 対象不動産の位置図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出展：地理院タイル(淡色地図) を加工して利用