

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 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）
1～3	5,860,000 4,688,000	一括	1,172,000	33,183	10,282
1	1,240,000				
2	1,050,000				
3	3,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 4 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 6 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区西野山百々町 2 9 番地 6、2 9 番地 1
 4
 家屋 番号 2 9 番 6
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	1 6 . 5 0 平方メートル
2 階	7 5 . 3 0 平方メートル
3 階	2 5 . 9 2 平方メートル

 (現況)
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	1 6 . 5 0 平方メートル
2 階	約 7 6 . 9 5 平方メートル
3 階	2 5 . 9 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月23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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 4 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 6 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区西野山百々町 2 9 番地 6、2 9 番地 1
 4
 家屋 番号 2 9 番 6
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	1 6 . 5 0 平方メートル
2 階	7 5 . 3 0 平方メートル
3 階	2 5 . 9 2 平方メートル

 (現況)
 構 造 木・鉄筋コンクリート造瓦・スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	1 6 . 5 0 平方メートル
2 階	約 7 6 . 9 5 平方メートル
3 階	2 5 . 9 2 平方メートル



令和7年(ケ)第64号

(物件1～3)

令和7年6月 2日受理

令和7年7月14日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所

執行官 小 寺 雅 之

(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 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 6
 地 目 宅地
 地 積 5 4 . 5 7 平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 2 9 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 4 6 . 4 0 平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区西野山百々町 2 9 番地 6、2 9 番地 1
 4
 家屋 番号 2 9 番 6
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・スレート葺 3 階建
 床 面 積

1 階	1 6 . 5 0 平方メートル
2 階	7 5 . 3 0 平方メートル
3 階	2 5 . 9 2 平方メートル



2 ページ

その他の事項

- 1 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路(市道)に接面している。また、物件1および物件2の土地は、東側で建築基準法上の非道路(私道)に接面している。
- 2 北側隣地(29番7)上建物のエアコンパイプが、物件1の土地上に越境している可能性がある。
- 3 南側隣地(29番5)上建物の構築物が物件2の土地上に越境している可能性がある。
- 4 物件3の建物1階車庫の構造は、鉄筋コンクリート造である。
- 5 物件3の建物の2階西側に増築部分約1.65mがある。
- 6 物件3の建物の2階東側洋室の天井が崩れ落ちている(写真5参照)。
- 7 物件3の建物の2階LDK、浴室、便所の壁にカビの発生がみられる。

執行官の意見

- 1 物件3の建物は、建物内に第三者の占有を示す物がなく、所有者が、その家族と共に居宅・車庫として使用していることが認められる。
- 2 初回臨場時に照会書を本件物件の郵便受けに投函し、立入調査時に照会書を物件3の建物の玄関に差し置いたが、いずれも期限内に回答がなかった。
- 3 以上、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

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4日 15:20-15:25	物件所在地	外部調査、写真撮影、照会書投函
7年7月2日 14:55-16:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、照会書差置き
年 月 日 : - :		
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7年7月2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



A 西野山山田
B 西野山百々

請 求 部 分	所 在 地	京都市山科区西野山南ノ町			地 番	29番6		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 分 区	原 図 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)			備 考 記 項				

(京都地方法務局管轄)

令和7年4月4日

東京法務局

請求番号：3-1

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和48年8月20日

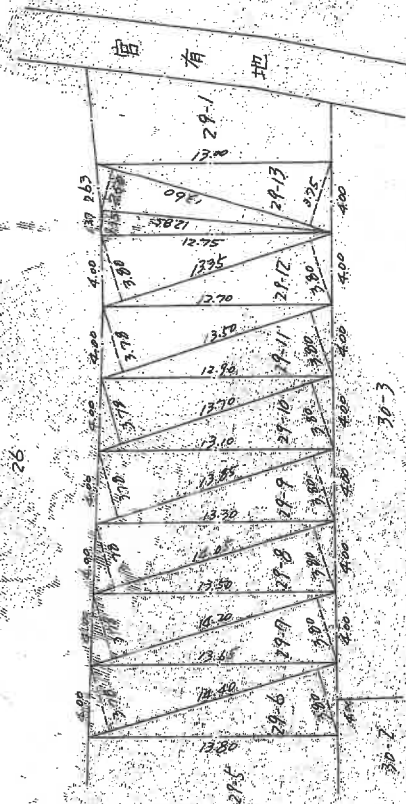
336217 29-1

地積測量図

320
48.200

地番：29-6、29-7、29-8、29-9、29-10、29-11、29-12、29-13

所在地：京都市東山区北野西陣山崎町



地番	面積	積算	面積
29-6	14.40	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	4.50
29-7	14.20	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.50
29-8	14.25	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	6.50
29-9	13.85	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.50
29-10	13.70	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.90
29-11	13.50	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.10
29-12	13.55	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.10
29-13	13.55	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.10
29-14	13.55	$(370 \times 380) \div 100 = 14.16$	5.10

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日産地)

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

(京都市地方事務管理局)

令和7年4月4日

東京法務局

登記官

登記年月日：昭和48年9月7日

（京都地方支務局管轄）
令和7年4月4日

東京支務局

登記官

7 ページ

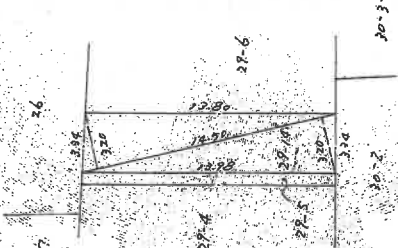
336218 29-5

地番	29-14
土地の所在	京都府南東山区科西野山香々町下

地積測量図

48.9.7

作製年月日	昭和48年8月28日
製者	



外積 122.50 + (122.00 + 3.20) 1/2 = 122.50 + 1.60 = 124.10

(目録参照)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A4判に縮小

昭和48年9月7日

登記年月日 平成30年12月20日

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。
(京都地方広務局管理)

令和7年4月4日

東京広務局

登記簿

00001

0000082
2025/00001
00001

A4判に縮小

(図面)

建物図面 1/2

家屋番号	29番6
建物の所在	京都府山科区西野山宮々町29番地6、29番地14

924882 各階平面図

1階



求積表
① 3.30 x 5.00 = 16.500
床面積 16.50㎡

2階



求積表	
1) 0.60	7.20
2) 1.30	7.20
3) 0.90	9.20
4) 0.90	12.80
5) 1.50	13.00
6) 1.20	13.00
合 計	75.300
床面積	75.30㎡



作製者

年12月10日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。
(京都地方法務局管轄)
令和7年4月4日 東京法務局

令和7年4月4日

東京法務局

發品圖

9 ページ

（白濁連）12

作者

1990年10月10日製

縮尺

人請申

續尺 1/250

A4判に縮小

(長源納)

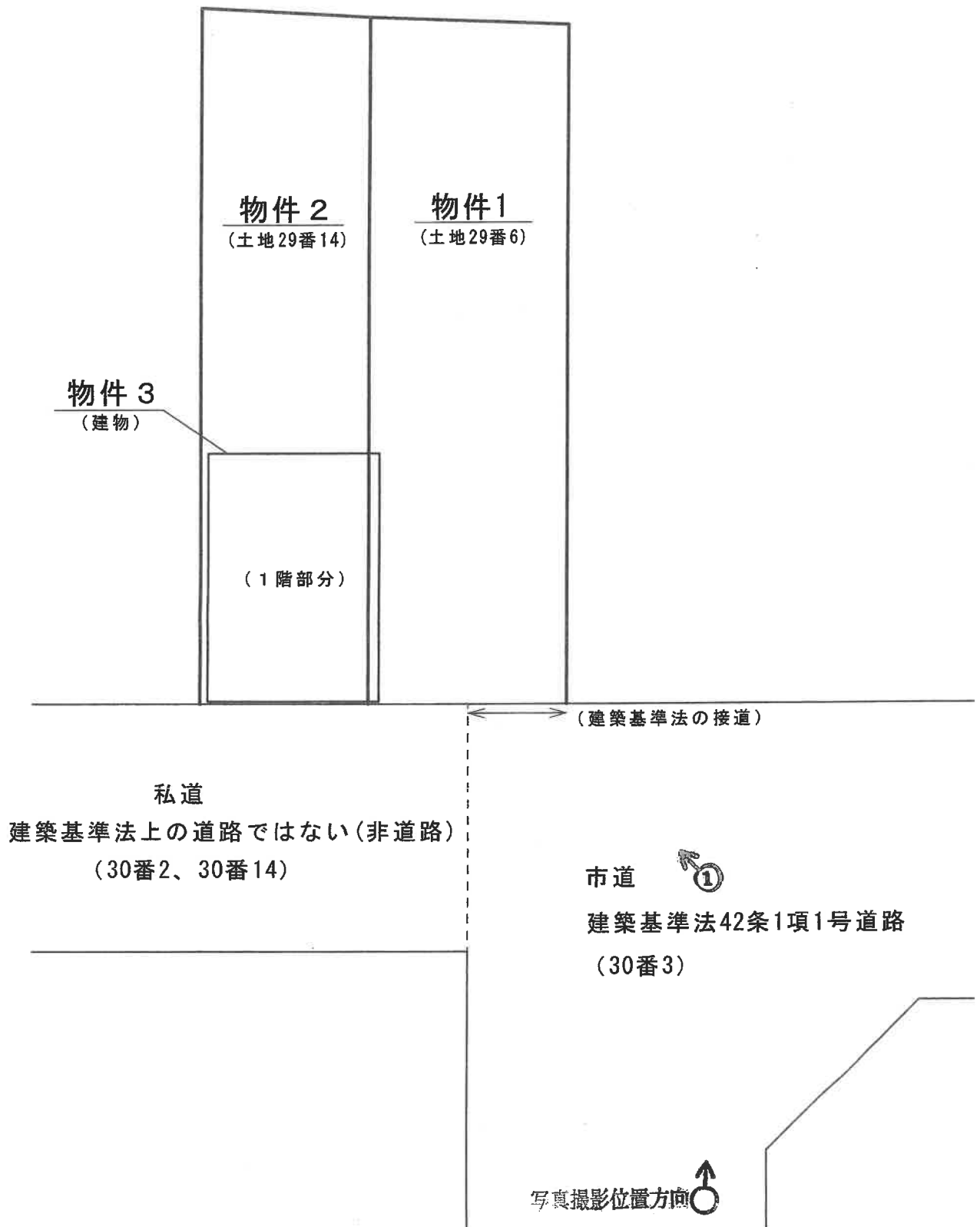
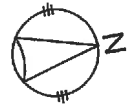
003082

2025 請求番号: 3-4

1000
 1000

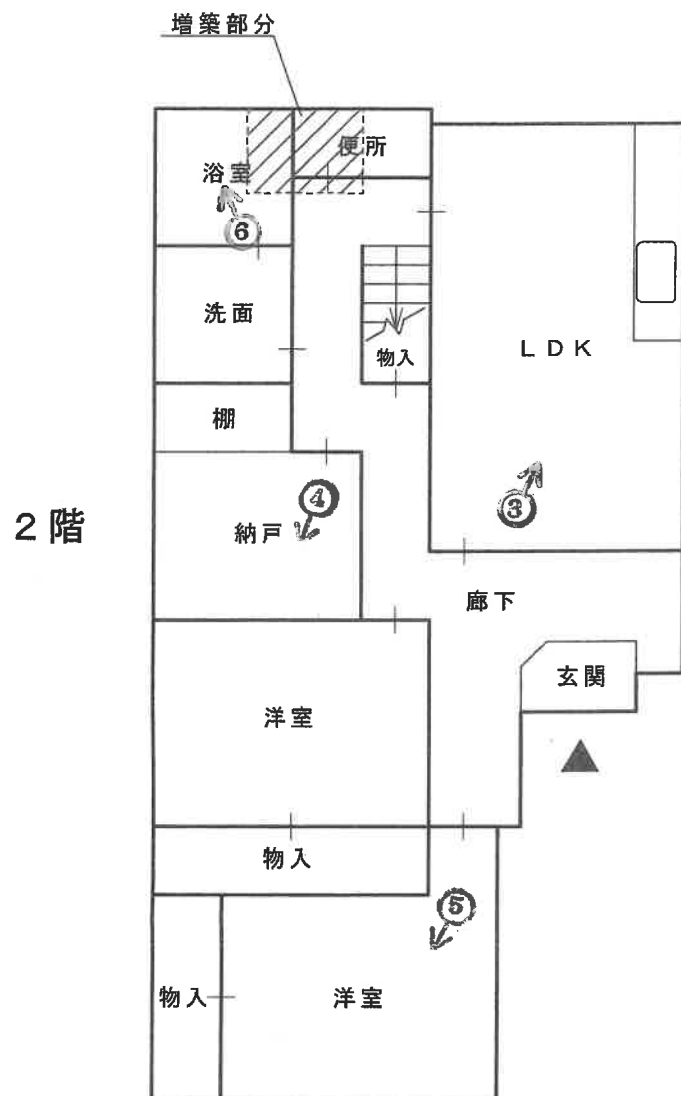
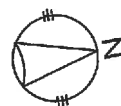
(2/2)

土地建物位置関係図



※本図は法務局備付け公図、地積測量図及び建物図面を参考に作成した略図につき
 実際とは異なる場合があります。

建物見取図



※本図は略図につき実際とは異なる場合があります。





3



4



5



6



7



8

令和 7 年 （ ケ ） 第 64 号

令和 7 年 7 月 2 日 現地調査
令和 7 年 7 月 3 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

津田浩伸

第1 評価額

一括価格	
金5,860,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金1,240,000円
物件2（土地）	金1,050,000円
物件3（建物）	金3,570,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地 地目 地積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	「物件目録記載のとおり」	「下記以外は同左」 木・鉄筋コンクリート造瓦・スレート葺3階建 （2階増築約1.65㎡あり） 1階 16.50 ㎡ 2階 約 76.95 ㎡ 3階 25.92 ㎡ 延床面積 約 119.37 ㎡
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・2)

位 置 ・ 交 通	京都市営地下鉄東西線「柳辻」駅の北西方 ・ 道路距離 約 2.6 km 最寄バス停「清水焼団地」の南西方 ・ 約450m (徒歩 約6分) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 15m第3種高度地区 山ろく型建造物修景地区 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	間口 約7.3 m、奥行約 13.8 mの 概長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	一部が東側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第42条第1項第1号道路) 一部が東側幅員 約 4.3 mの 私道 に 等高 に接する。 (建築基準法上の道路ではない(非道路)) ※建築基準法の接道について下記特記事項参照。私道は現地計測の有効幅員を記載。	
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・2から成る一画地は、上記のとおり東側で市道と私道に接道しているが、私道は建築基準法上の道路ではないため、市道に2m以上接しているか(接道義務を満たすか)が問題となる。物件1(29番6)の地積測量図によれば、市道敷30番3との接道長さはスケールアップで2m以上を有するとみられる。しかし、この地積測量図は昭和48年に作製されたもので精度が高いとはいえないため、実際の市道との接道長さは不明である。 ・ 北側隣接建物のエアコンパイプ等が目的土地に越境している可能性がある。また、南側隣接建物の構築物が目的土地に越境している可能性がある。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 3)

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48年12月1日 新築 経 過 年 数 ： 約 52 年 経済的残存耐用年数 ： 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 ： 木・鉄筋コンクリート造 屋 根 ： 瓦・スレート葺 外 壁 ： ボード、吹付等 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項目的物件欄記載のとおり。
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅・車庫 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	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	・ 建築確認の履歴を調査したが、見当たらなかった。 ・ 物件3(建物)は建蔽率の制限を超過している。 ・ 1階車庫は鉄筋コンクリート造である。車庫の天井高さは約1.7mである。 ・ 2階東側洋室の天井が崩れ落ちている。これは雨漏りが原因とみられる。 ・ 2階便所の内壁にカビが広い範囲で発生している。洗面、LDKの内壁にもカビの発生が認められる。 ・ 非飛散性アスベスト含有建材等使用の可能性もあるが不詳であり、厳密に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・2）

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	104,000	1.02	54.57	0.85	4,920,000
2	104,000	1.02	46.40	0.85	4,180,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都山科 -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/㎡)
 $120,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/113 = 104,000$

◇ 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 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/101 \times 100/112 \times 100/100 \div 100/113$

イ 個別格差 : 方位等 (1.02)

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3）

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
3	180,000	119.37	0.01	210,000

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 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	4,920,000	60%	法定地上権	2,950,000
2	4,180,000	60%	法定地上権	2,510,000

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	4,920,000	-2,950,000		90%	70%	1,240,000
2	4,180,000	-2,510,000		90%	70%	1,050,000
3	210,000	+5,460,000	100%	90%	70%	3,570,000
一 括 価 格 (合計)						5,860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 物件1・2土地の接道及び相隣関係にかかる不確実性並びに物件3建物の現況に照らして市場性修正の必要を認めた。

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 (京都山科-17)
所 在 : 京都市山科区西野山射庭ノ上町67番41
価 格 : 120,000円/㎡
位 置 : 京都市営地下鉄東西線「柳辻」駅の西方、道路距離 約 2 km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 92 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水道
接 面 街 路 : 南方 6 m 市道
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 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): 3,430,000 円
物件2(土地): 2,916,500 円
物件3(建物): 1,312,500 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

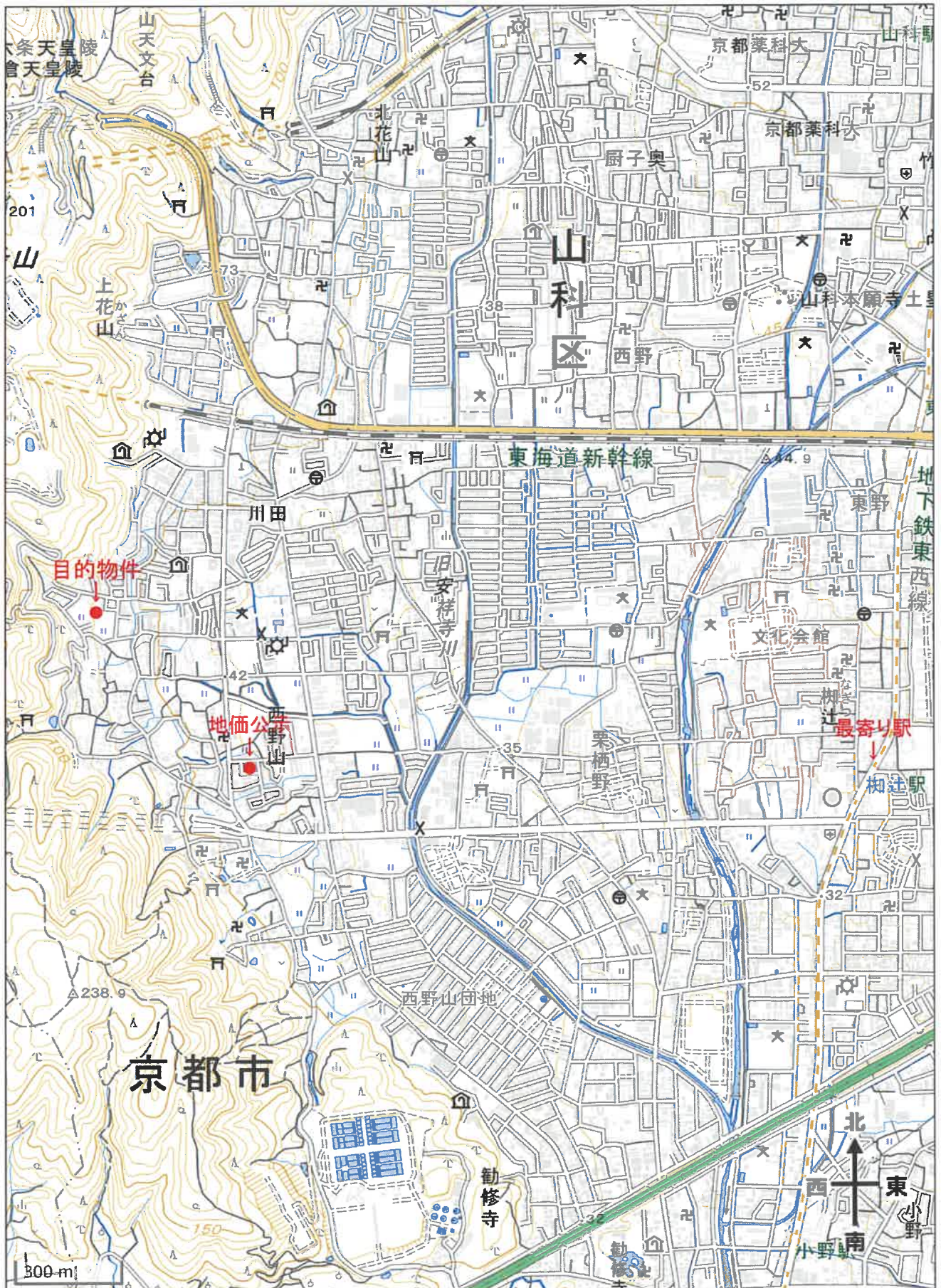
- 1 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 29番6
 地 目 宅地
 地 積 54.57平方メートル

- 2 所 在 京都市山科区西野山百々町
 地 番 29番14
 地 目 宅地
 地 積 46.40平方メートル

- 3 所 在 京都市山科区西野山百々町 29番地6、29番地14
 家屋 番号 29番6
 種 類 居宅・車庫
 構 造 木造瓦・スレート葺3階建
 床 面 積

1階	16.50平方メートル
2階	75.30平方メートル
3階	25.92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