

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11月19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12月 4日から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 8年 1月 8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12月26日 午前10時00分から 令和 7年12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 11月19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）
1～4	158,270,000 126,616,000	一括	31,654,000	184,890	78,343
1	47,170,000				
2	51,890,000				
3	26,500,000				
4	32,710,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町

地 番 6番

地 目 宅地

地 積 179.47平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

共有者 G 持分4分の1

共有者 H 持分8分の1

共有者 I 持分16分の1

共有者 J 持分32分の1

共有者 K 持分64分の1

共有者 L 持分64分の1

2 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 12番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.46平方メートル

2階 43.63平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約73平方メートル

2階 約27平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所



物 件 目 録

構 造 木造波板葺平家建

床 面 積 約1平方メートル

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分4分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分64分の1
共有者	L	持分64分の1

3 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	25.12平方メートル
	2階	22.47平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約32平方メートル
	2階	約21平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分4分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分64分の1
共有者	L	持分64分の1

4 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 41番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.14平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・カラーベスト葺2階建

床 面 積	1階	約36平方メートル
	2階	約27平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分4分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分64分の1
共有者	L	持分64分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2～4】

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 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町

地 番 6 番

地 目 宅地

地 積 179.47 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 20 分の 1

共有者 F 持分 20 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

共有者 H 持分 8 分の 1

共有者 I 持分 16 分の 1

共有者 J 持分 32 分の 1

共有者 K 持分 64 分の 1

共有者 L 持分 64 分の 1

2 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6 番地

家屋 番号 12 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.46 平方メートル

2 階 43.63 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 73 平方メートル

2 階 約 27 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造波板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約1平方メートル

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分4分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分64分の1
共有者	L	持分64分の1

3 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積	1階	25.12平方メートル
	2階	22.47平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約32平方メートル
	2階	約21平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 1
 共有者 C 持分 10 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 20 分の 1
 共有者 F 持分 20 分の 1
 共有者 G 持分 4 分の 1
 共有者 H 持分 8 分の 1
 共有者 I 持分 16 分の 1
 共有者 J 持分 32 分の 1
 共有者 K 持分 64 分の 1
 共有者 L 持分 64 分の 1

4 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6 番地

家屋 番号 41 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.14 平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦・カラーベスト葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 36 平方メートル
 2 階 約 27 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1
 共有者 B 持分 10 分の 1
 共有者 C 持分 10 分の 1
 共有者 D 持分 10 分の 1
 共有者 E 持分 20 分の 1
 共有者 F 持分 20 分の 1
 共有者 G 持分 4 分の 1
 共有者 H 持分 8 分の 1
 共有者 I 持分 16 分の 1
 共有者 J 持分 32 分の 1
 共有者 K 持分 64 分の 1
 共有者 L 持分 64 分の 1



令和6年（ケ）第172号
令和6年12月19日受理
令和7年 7月11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 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町

地 番 6 番

地 目 宅地

地 積 179.47 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 1

共有者 B 持分 10 分の 1

共有者 C 持分 10 分の 1

共有者 D 持分 10 分の 1

共有者 E 持分 20 分の 1

共有者 F 持分 20 分の 1

共有者 G 持分 4 分の 1

共有者 H 持分 8 分の 1

共有者 I 持分 16 分の 1

共有者 J 持分 32 分の 1

共有者 K 持分 64 分の 1

共有者 L 持分 64 分の 1

2 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6 番地

家屋 番号 12 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 64.46 平方メートル

2 階 43.63 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分10分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分20分の1
 共有者 F 持分20分の1
 共有者 G 持分4分の1
 共有者 H 持分8分の1
 共有者 I 持分16分の1
 共有者 J 持分32分の1
 共有者 K 持分64分の1
 共有者 L 持分64分の1

3 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.12平方メートル
 2階 22.47平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分10分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分20分の1
 共有者 F 持分20分の1
 共有者 G 持分4分の1
 共有者 H 持分8分の1
 共有者 I 持分16分の1
 共有者 J 持分32分の1
 共有者 K 持分64分の1
 共有者 L 持分64分の1

4 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 41番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.14平方メートル

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分20分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分4分の1
共有者	H	持分8分の1
共有者	I	持分16分の1
共有者	J	持分32分の1
共有者	K	持分64分の1
共有者	L	持分64分の1



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（物件 1） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが、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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類 ☐ 構造 ☒ 床面積：1階現況約 7.3㎡ 2階現況約 2.7㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：便所 構造：木造波板葺平家建 床面積：現況約 1㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅（空き家）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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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3		
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：1階現況約32㎡ 2階現況約21㎡		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本建物を居宅(空き家)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

6 ページ

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件4関係)			
所	在	京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町	
地	番	7番1	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	122.04平方メートル (☐ 全部 ☒ 約4.0平方メートル)	
所	有	者	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 ()
そ	の	他	☒ 「その他の事項」のとおり
☒ 関係人 (☒ 申立人代理人弁護士) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		年 月 日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)	
地代前払		☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等			
地代滞納		☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除		☐ ない ☐ ある ()	
訴訟提起等		☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()	
その他		☒ 「その他の事項」のとおり	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況（物件4関係）

所	在	京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町		
地	番	7 番 2		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	72.99平方メートル（□全部 ■約4.0平方メートル）		
所	有	者	■建物共有者 □その他の者（ ）	
そ	の	他	■「その他の事項」のとおり	
■関係人（■申立人代理人弁護士）の陳述／□提示文書（ ）の要旨				
占 有 権 原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □		
占 有 開 始 時 期		年 月 日		
最 初 の	契約日	年 月 日		
	契 約 等 期 間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
更 新 の 種 別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現 在 の	契 約 等 期 間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
	契 約 等 貸主	□土地所有者 □その他の者（ ）		
当 事 者	借主	□建物所有者 □その他の者（ ）		
	地代・支払時期等	毎 金 円（毎 限り 分支払）		
地 代 前 払		□ない □ある（金 円 分まで）		
敷 金 ・ 保 証 金		□ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）		
特 約 等				
地 代 滞 納		□ない □ある（平成 年 月 日現在 金 円）		
契 約 解 除		□ない □ある（ ）		
訴 訟 提 起 等		□ない □ある [□係属中 □終局（ 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ）		
そ の 他		■「その他の事項」のとおり		
執 行 官 の 意 見		■上記のとおり □「執行官の意見」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) 北側及び南側でそれぞれ建築基準法上の道路（北側市道・南側府道）と接している。
- (2) 地積測量図がなく、北側及び南側の接道面以外はその境界が判然としない。なお、土地建物位置関係図に示した地形は、公図を参考にした限りであり、本件土地については改めて隣接地権者と境界確定等を行うことが望ましい。
- (3) 本件土地西辺については、外観できるが、物件2乃至4の建物壁面やブロック塀の建ち並びが歪であって、公図で示された直線的な境界を確認できない。また、その現況については、物件2乃至4の建物やブロック塀の一部が西側隣接地（4番の土地）上に越境している可能性がある。
- (4) 本件土地東辺については、見通せる状況になく、その境界が公図に示されたとおり直線的なものか判然としない。
- (5) 北側間口には門が設置されているが、公図上水路が存在し、門の西側一部は水路敷上に存していると考えられ、官民境界の確定等を行うことが望ましい。
- (6) 上記のとおり、本件土地の範囲は不明確であるが、本件土地の形状等は地積測量図と概ね符合する考える。

3 本件建物の状況

- (1) 物件2乃至4の建物については、建物図面が存在せず、本件敷地上に存する3棟の建物がいずれの物件であるかを法務局に存在する資料で確定することはできないが、京都市税事務所における固定資産税に関する図面の記載及び京都市税事務所担当者への聴取等から、本件土地と物件2乃至4の建物の位置関係は、南から北へ、物件2、物件4、物件3の建物が順に位置する考える。
- (2) 物件2の建物については外観上2階南側には窓が見られるが、内部からは壁等で閉鎖され立入不能な屋根裏空間であるため、床面積には参入しないものと判断した。
- (3) 物件2と物件4の建物の間にはブロック塀が存在し、行き来できない状況であり、そのブロック塀の南側に離れの便所が存するため、位置関係からこれを物件2の建物の未登記附属建物と判断した。
- (4) 物件4の建物へは、物件2の建物との間にブロック塀が存在するなど本件土地上から立ち入ることはできなかった。
- (5) 物件2、3の建物については概測した結果、形状は建物見取図のとおりである。
- (6) 物件4の建物については、立入調査が行えず、外観調査及び関係人の陳述等から、おおよその形状を建物見取図に、本件土地との位置関係を土地建物位置関係図に示した。なお、物件4の建物の東側約2mの範囲が東側隣接地（7番1、7番2の土地）上にそれぞれ越境していると考えられ、その範囲は7番1、7番2の土地それぞれ現況約4㎡と考える。

(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
■共有者A及びC	1 本件建物は空家です。 2 本件建物は誰にも貸していません。 3 本件土地・建物についての共有者間の債権債務はありません。 4 物件4の建物の玄関は、東側の隣家側から入ることができます。また、物件4の建物の東側は、東側隣接地上に越境しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
■申立人代理人弁護士	1 本件土地の東側隣接地である7番1及び7番2の土地の名義はMの名義になっていますが、名義人はすでに死亡しており、現在はE及びFが相続しています。

(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、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 共有者E及びFに対しては、照会文書を送付し、回答がなかったため、照会文書を差し置いたが、連絡がとれなかった。 3 立入調査の結果及び関係人の陳述等から、物件2乃至4の建物については4乃至8ページのとおり認定した。	

(調査経過用)

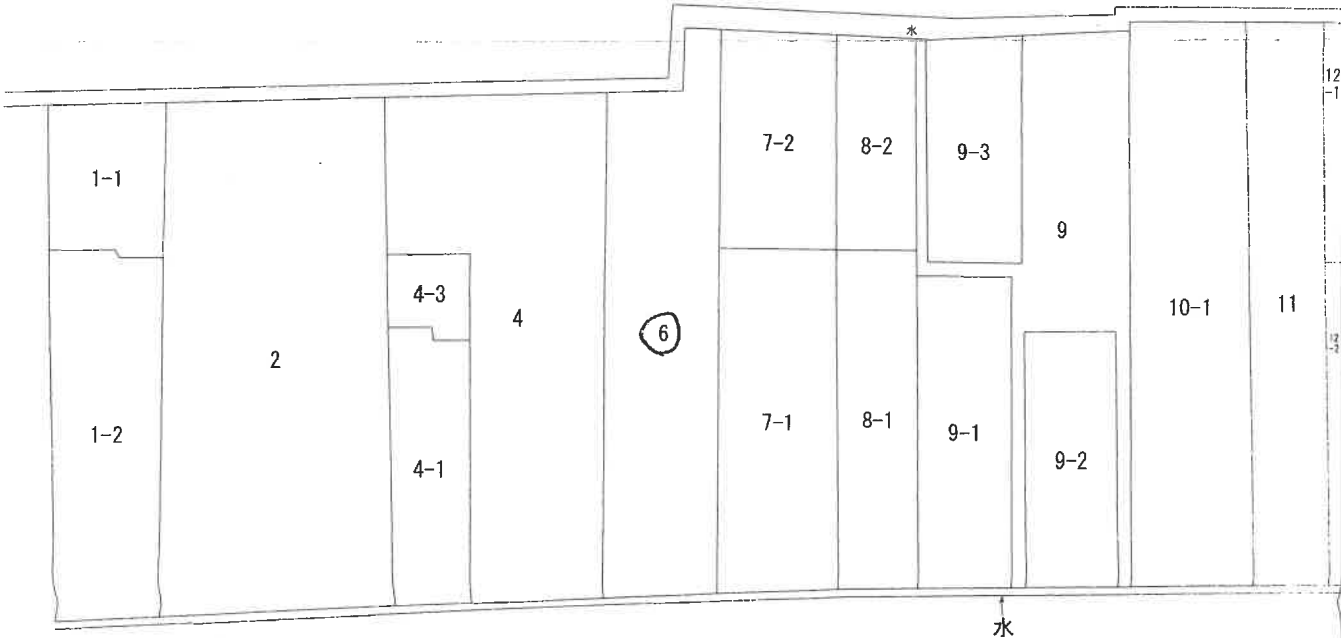
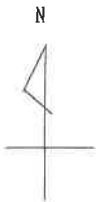
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年12月26日 9:30-9:40	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
6年1月17日	当庁	共有者E及びF宛照会文書送付
7年1月29日 14:20-15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
7年2月13日 13:30-13:45	物件所在地	外観調査, 写真撮影 共有者E及びF宛照会文書を東側隣家に差置き
7年4月28日 15:15-15:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者A及びC及び申立人代理人弁護士と面談
(特記事項) ■ 令和7年1月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

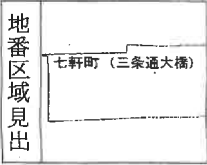
(調査経過用)

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24日 9 : 30 - 10 : 00	京都市税事務所	担当者と面談 固定資産税の図面閲覧
7年7月10日 16 : 50 - 17 : 00	当庁	申立人代理人に電話聴取
(特記事項)		

(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。

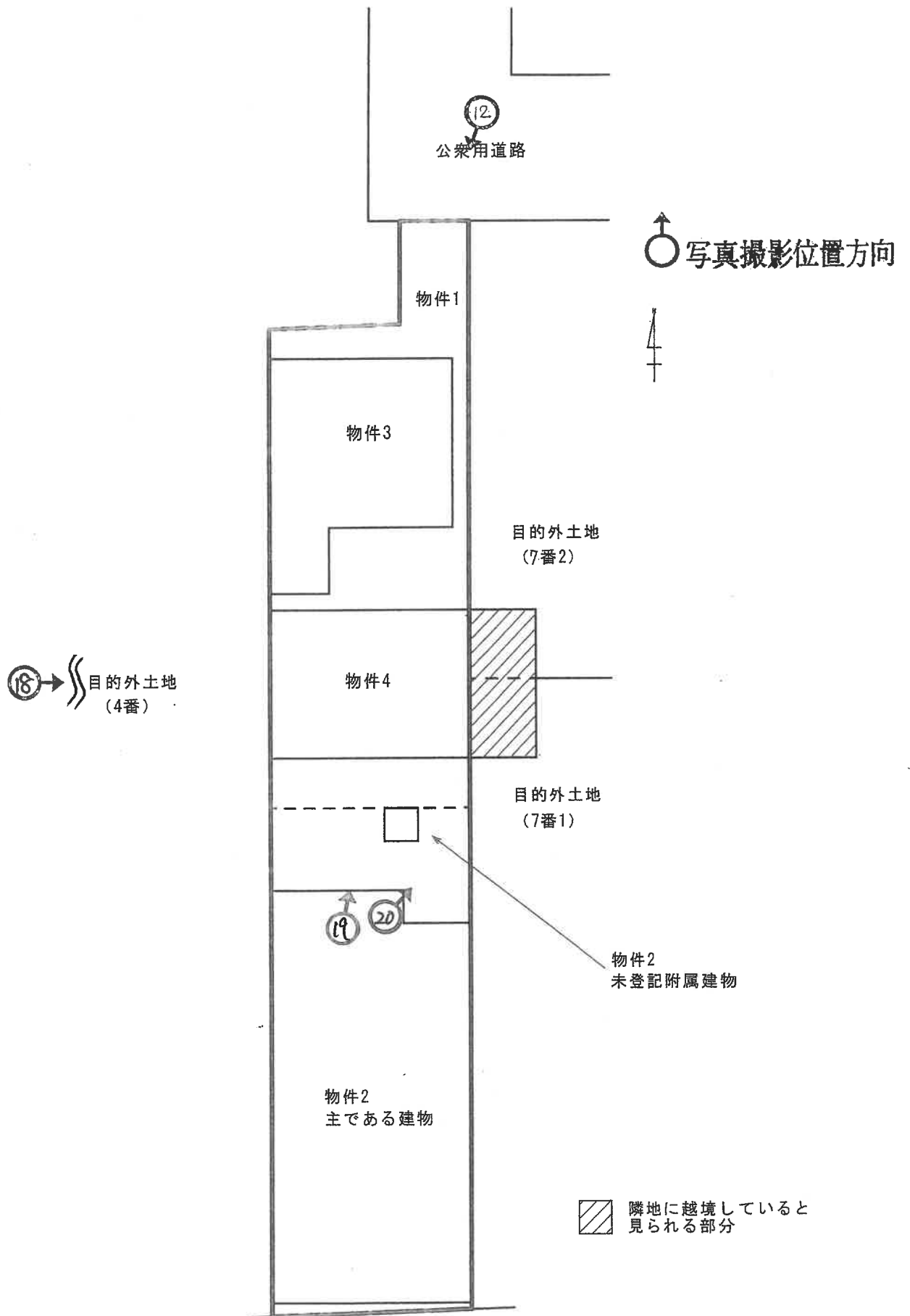


請求部	所在	京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町				地番	6番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

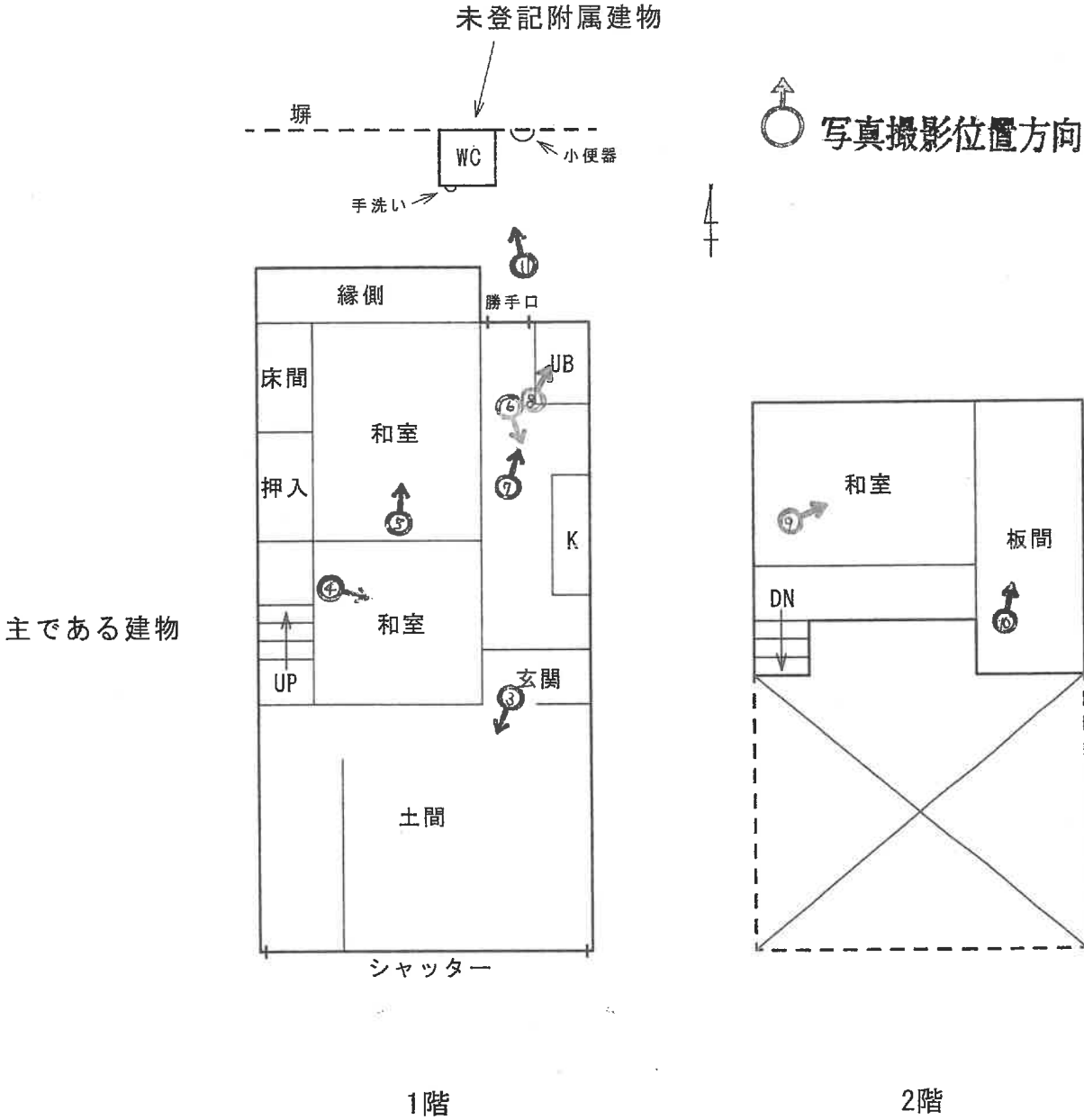
これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和3年12月21日
京都地方法務局

地図整理番号：M46338
(1/1) 登記官



物件2



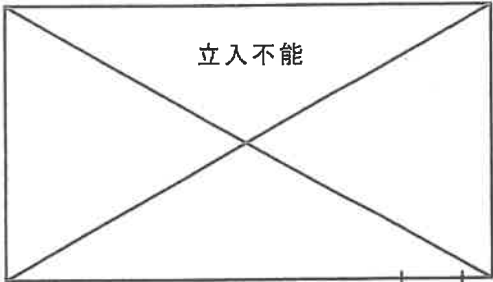
写真撮影位置方向



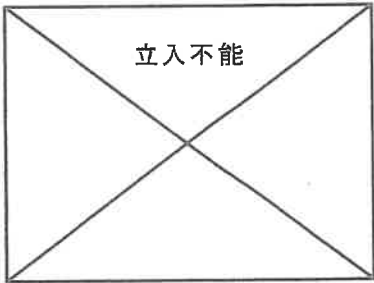
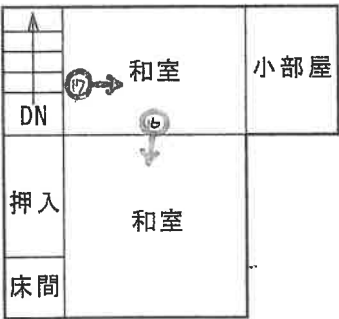
物件3

物件4

1階



2階





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10





12



13



14



15



16



17



18



19



令和 6 年 (ケ) 第 172 号
物件1~4

令和 7 年 1 月 29 日 現地調査

令和 7 年 4 月 28 日 現地調査

令和 7 年 7 月 14 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

<土地・建物用>

評価人 不動産鑑定士

新見憲一郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金158,270,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金47,170,000円
物件2（建物）	金51,890,000円
物件3（建物）	金26,500,000円
物件4（建物）	金32,710,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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2～4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～4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 地 目 地 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 1階 約73㎡ 2階 約27㎡ 便所 木造波板葺平家建 約1㎡
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 1階 約32㎡ 2階 約21㎡
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「空欄は同左」 6番地、7番地1、7番地2 木造瓦・カラーベスト葺2階建 1階 約36㎡ 2階 約27㎡

番号	特 記 事 項
	・物件1(土地)は、地積測量図が無く、南側及び北側の接道面以外、その境界が判然とし ない。 後添「土地建物位置関係図」に示した地形は、公図を参考にした限りであり、本件土地につ いては改めて隣接地権者と境界確定等することが望ましい。 ・物件1(土地)の西辺は、西側隣地がコインパーキングであるため外観できるが、物件2～4 (建物)の壁面やブロック塀の建ち並びが歪であって、公図に示された直線的な境界を確認で きない。 なお、その現況については、物件2～4(建物)やブロック塀の一部が、目的外土地(4番)に 越境しているのではないかと疑われる感がある。 ・物件1(土地)の東辺は、見通せる状況には無く、その境界が公図に示されたとおり直線的な ものか判然とししない。 ・物件1(土地)の北側間口には門が設置されており、外観上は間口が約3mあるように見える が、公図によれば水路が存在しており、門の西側一部は水路敷上に存しているのではないかと 思料される。 当該状況を踏まえ、本件評価においては北側間口を約2mと表示するが、改めて官民境界 を確定等することが望ましい。 ・以上総じて、物件1(土地)の範囲は不明確であるが、その現況は概ね登記地積に近いものと 計測されたため、本件においては登記地積を採用して評価を行う。 ・物件2～4(建物)については、建物図面が無く、本件敷地上に存する3棟の建物がいずれの 物件であるかを法務局資料にて確定することはできない。 本件においては、京都市税事務所にて課税上の扱いを聞き取り、それに準じて、南から北 へ物件2、物件4、物件3が存するものとして評価を行う。 ・物件2(建物)の現況は、前記のとおりである。 なお、その2階南側については、外観上窓が見られるが、内部からは壁等で閉鎖され立入不 能な屋根裏空間であるため、床面積には算入しないものとした。 また、物件2(建物)と物件4(建物)の間にはブロック塀があって、行き来できない状況となっ ており、ブロック塀の南側に離れの便所が存するため、これを物件2(建物)の未登記附属建物 と認識した。 ・物件3(建物)の現況は、前記のとおりである。 なお、その南側には、物件4(建物)が存するが、物件4に進入可能な扉は無く、行き来できな い状況となっている。 ・物件4(建物)は、関係人の陳述によると、東側隣家の敷地内から入る建物となっているとのこ とであり、本件現地調査では到達することができず、立入調査が行えなかった。 よって、前記現況に示した床面積や後添図面に示した建物形状は、外観や関係人の陳述を 参考とした限りである。 ・物件4(建物)は、その東側約2mの範囲が、隣接する目的外土地(7番1、7番2)上に存する。 なお、関係人の陳述によると、目的外土地(7番1、7番2)の登記名義人は既に亡くなってお り、その相続人は物件4(建物)の共有者とのことである。

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 1)

位 置 ・ 交 通	地下鉄東西線 「三条京阪」駅の 東 方・道路距離約 200 m (附属資料「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	中層の共同住宅やホテル、古くからの低層家屋等が混在する商業地域。 三条通り沿いにあつて、繁華街や歓楽街にも近く、高度利用も期待しうる都心の開 発適地である。		
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	【三条通りから30m内】 市街化区域 商業地域 80 % 400 % 準防火地域 15m第4種高度地区 沿道型美観地区三条通地区 近景・遠景デザイン保全区域 宅地造成等工事規制区域	【三条通りから30m外】 (同左) 近隣商業地域 80 % 300 % (同左) 15m第3種高度地区 旧市街地型美観地区 (同左) (同左)
画 地 条 件	南側間口約6m、北側間口約2m、奥行約33mの ほぼ整形地 第 3 図のとおり		
接面道路の状況	南 側 幅 員 約 18 mの 府 道 に 等 高 に 接 する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 北 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: 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	・3頁「特記事項」のとおり。		

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）： 不詳（閉鎖登記によれば明治41年には存した） 経 過 年 数 ： 約 118 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 ： モルタル、トタン養生等 内 壁 ： 塗り壁等 天 井 ： 天板等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： ユニットバスは、設置物であり、浴室ではない。
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（空家） 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	劣る（ユニットバスも離れの便所も使えない状況に近い。）
保守管理の状態	劣る（床は各所で劣化しており、雨漏りも見られる。）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、三条通りからの出入りが可能である。 ・本件建物は、今後的に特定空家として指導される可能性が否めない物件状況にある。 ・その他、3頁「特記事項」のとおり。

区 分	未登記附属建物
構 造 ・ 用 途 等	木造波板葺平家建、便所
利 用 状 況	老朽化が著しく、経済的耐用年数は満了している。

(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）： 不詳（閉鎖登記によれば明治44年には存した） 経 過 年 数 ： 約 115 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 ： モルタル、トタン養生等 内 壁 ： 塗り壁等 天 井 ： 天板等 床 ： 畳等 設 備 ： 電気, ガス, 給排水設備 そ の 他 ： 特に無し。
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（空家） 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	やや劣る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、北側市道からの出入りが可能である。 ・その他、3頁「特記事項」のとおり。

(物件 4)

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）： 不詳（閉鎖登記によれば明治44年には存した） 経 過 年 数 ： 約 115 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・カラーベスト葺 外 壁 ： モルタル、トタン養生等 内 壁 ： 不詳 天 井 ： 不詳 床 ： 不詳 設 備 ： 不詳 そ の 他 ： 不詳
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（空家と思料される。） 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
品 等	やや劣ると思料される。
保守管理の状態	やや劣ると思料される。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	・本件建物は、東側隣家の敷地内から出入りが可能である。 ・2階部分は、昭和年代頃の増築と見られる仕様構造にある。 ・その他、3頁「特記事項」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。

物件 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=オ
1	1,530,000	1.01	179.47	0.90	249,600,000
目的外 土地	1,530,000	1.00	8	0.90	11,020,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 京都東山 5-9

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/㎡)
 $1,530,000 \times 105/100 \times 100/100 \times 100/105 = 1,530,000$

◇ 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：なし (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
 $100/100 \times 100/102 \times 100/103 \times 100/100 \div 100/105$

イ 個別格差： 物件1… 二方路、不整形、基準容積率等 (1.01)
 目的外土地… 特になし (1.00)

ウ 地 積： 物件1… 登記数量による。
 目的外土地… 東側目的外土地の内、物件4の敷地部分を約8㎡と把握した。

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2～3）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ=エ
2	240,000	101	0.01	240,000
3	240,000	53	0.01	130,000
4	240,000	63	0.01	150,000

イ 現況延床面積 物件2は附属建物を含む面積を採用し、一体として評価する。

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法及び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。

なお、物件2が特定空家に該当する可能性がある状況にて、物件3及び物件4についても同様のものと見るのが相応と思料される。

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

物件 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) (万円未満四捨五入) ア×イ=ウ
1	249,600,000	70%	法定地上権	174,720,000
目的外 土地	11,020,000	10%	敷地占有利益	1,100,000

イ 土地利用権等割合： 物件1については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を70%と査定した。

物件4(建物)の一部が、目的外土地(7番地1、7番地2)上に存する状況については、3頁「特記事項」のとおり、建物と土地の所有者(共所有者)が同一人であるらしいが、登記上でそれを確認することができない状況にて、敷地占有利益10%と判定するものとした。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1(1)オ, 1(2)エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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=カ
1	249,600,000	-174,720,000		90%	70%	47,170,000
2	240,000	+82,120,000	100%	90%	70%	51,890,000
3	130,000	+41,930,000	100%	90%	70%	26,500,000
4	150,000	+50,670,000	100%	90%	70%	32,710,000
		+1,100,000				
一 括 価 格 (合計)						158,270,000

イ 土地利用権等価格： 物件1の法定地上権価格については、建物の床面積により(物件2:物件3:物件4)=(101㎡:53㎡:63㎡)≒(47%:24%:29%)の率で案分した。

ウ 占有減価修正： 必要なし。

エ 市場性修正： 非常に老朽化が著しく、土地境界が不明確で、建物が目的外土地に及ぶ等の状況にあり、即時的な利用性に劣る物件であるため市場性減価があると判定した。

オ 競売市場修正： 第2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 (京都東山5-9)
所 在 : 京都市東山区三条通大橋東入三丁目35番7外
価 格 : 1,530,000円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線 「三条京阪」駅の 東 方, 道路距離約 120 m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 229㎡
供給処理施設 : 水道, ガス, 下水
接 面 街 路 : 南 18.5 m 府道
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率80%, 容積率400%)
準防火地域
地 域 の 概 要 : 中層の商業ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和 7 年度)
物 件 1 : 151,433,100 円
物 件 2 : 181,800 円
物 件 3 : 78,700 円
物 件 4 : 37,800 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 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町

地 番 6番

地 目 宅地

地 積 179.47平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

共有者 G 持分4分の1

共有者 H 持分8分の1

共有者 I 持分16分の1

共有者 J 持分32分の1

共有者 K 持分64分の1

共有者 L 持分64分の1

2 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 12番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 64.46平方メートル

2階 43.63平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分10分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分20分の1
 共有者 F 持分20分の1
 共有者 G 持分4分の1
 共有者 H 持分8分の1
 共有者 I 持分16分の1
 共有者 J 持分32分の1
 共有者 K 持分64分の1
 共有者 L 持分64分の1

3 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 40番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 25.12平方メートル
 2階 22.47平方メートル

共有者 A 持分10分の1
 共有者 B 持分10分の1
 共有者 C 持分10分の1
 共有者 D 持分10分の1
 共有者 E 持分20分の1
 共有者 F 持分20分の1
 共有者 G 持分4分の1
 共有者 H 持分8分の1
 共有者 I 持分16分の1
 共有者 J 持分32分の1
 共有者 K 持分64分の1
 共有者 L 持分64分の1

4 所 在 京都市東山区三条通大橋東入四丁目七軒町 6番地

家屋 番号 41番



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.14平方メートル

共有者 A 持分10分の1

共有者 B 持分10分の1

共有者 C 持分10分の1

共有者 D 持分10分の1

共有者 E 持分20分の1

共有者 F 持分20分の1

共有者 G 持分4分の1

共有者 H 持分8分の1

共有者 I 持分16分の1

共有者 J 持分32分の1

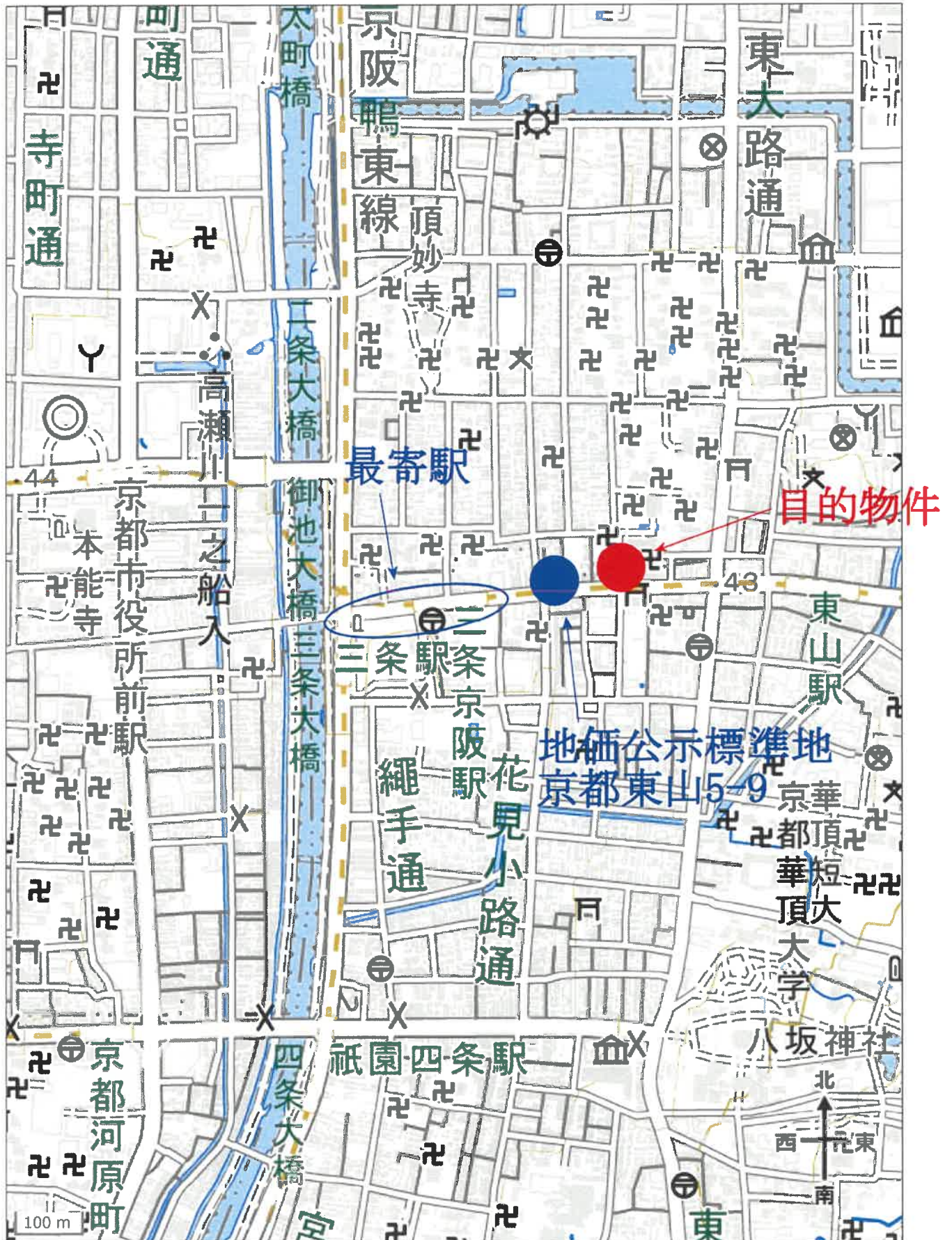
共有者 K 持分64分の1

共有者 L 持分64分の1



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(淡色地図)を加工して利用

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル(淡色地図)を加工して利用