

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「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12月24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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22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 8年 2月 5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 8年 1月30日 午前10時00分から 令和 8年 1月30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 12月24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）
i～4	13,160,000 10,528,000	一括	2,632,000	108,899	27,252
1	4,410,000				
2	530,000				
3	110,000				
4	8,110,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300番20
 地 目 宅地
 地 積 219.23平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300番3
 地 目 山林
 地 積 2939平方メートル

共有者 A 持分19分の1

3 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目
 地 番 300番4
 地 目 山林
 地 積 615平方メートル

共有者 A 持分19分の1

4 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目 300番地20
 家屋 番号 300番20
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺3階建
 床 面 積 1階 38.25平方メートル
 2階 45.00平方メートル



物 件 目 録

3階 24.30平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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2, 3】

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

1 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 3 0 0 番 2 0
 地 目 宅地
 地 積 2 1 9 . 2 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 3 0 0 番 3
 地 目 山林
 地 積 2 9 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

3 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目
 地 番 3 0 0 番 4
 地 目 山林
 地 積 6 1 5 平方メートル

共有者 A 持分 1 9 分の 1

4 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目 3 0 0 番地 2 0
 家屋 番号 3 0 0 番 2 0
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 3 8 . 2 5 平方メートル
 2 階 4 5 . 0 0 平方メートル



物 件 目 録

3階 24.30平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第79号
令和7年6月5日受理
令和7年9月29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 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300 番 20
 地 目 宅地
 地 積 219.23 平方メートル

所有者 A

2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300 番 3
 地 目 山林
 地 積 2939 平方メートル

共有者 A 持分 19 分の 1

3 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目
 地 番 300 番 4
 地 目 山林
 地 積 615 平方メートル

共有者 A 持分 19 分の 1

4 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目 300 番地 20
 家屋 番号 300 番 20
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 38.25 平方メートル
 2 階 45.00 平方メートル



物 件 目 録

3階 24.30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 ☒ 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4		
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	☒ 「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

(土地用)

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2、3				
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☒ 山林(物件2、3) ☐ ☐				
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者らが更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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 ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
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)				
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

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) 物件1の土地は、東側で建築基準法上の道路（市道）と接している。
- (2) 物件2、3の土地は、敷地内階段を介して建築基準法上の道路（市道）と接している。
- (3) 物件1の東側48.56㎡は、上記市道に接続する歩道部分として物件1の土地から負担されている。
- (4) 物件1の土地は西側約半分が約3.3m低い、敷地内高低差を有する土地である。
- (5) 物件2、3の土地は概ね傾斜地である。現況は法面及び歩行者道路、上記接面道路から歩行者道路に至る階段から構成されている。
- (6) 現地概測の結果、本件各土地の形状等は地積測量図と概ね符合した。

3 本件建物の状況

- (1) 玄関に所有者の表札が設置されている。
- (2) 上記物件1の土地の敷地内高低差は、建物の構造で吸収している。
- (3) 接面道路から本件建物に出入りできる階は3階で、2階を経て、1階は物件1の土地の約3.3m低い西側半分に存する。
- (4) 1階南西側洋室の天井及び内壁のクロスが剥がれている。
- (5) 2階LDK及び3階ホールの内壁に穴があいている。また、2階洗面所及び3階階段の内壁のクロスに破損箇所がある。
- (6) 本件建物を概測した結果、形状は建物図面（各階平面図）に符合した。

(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、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 所有者宛に照会文書を送付したが、所有者から回答及び連絡はなかった。
- 3 立入調査の結果から、本件建物については所有者が居宅として使用していることが認められ2ページのとおりに認定した。

(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6日 10:00-10:10	物件所在地	所在調査, 写真撮影, 占有確認
7年6月18日	当庁	所有者宛照会文書送付
7年7月4日 11:10-12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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4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

A4判に縮小
写真撮影位置方向

イ 19-6
200-4

ハ 304



(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控え付けられるまでの間、これに代わるものとして控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

大枝
北斎掛町3丁目

請求部	所在	京都市西京区大枝北斎掛町三丁目				地番	300番20			
出力	1/500	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。

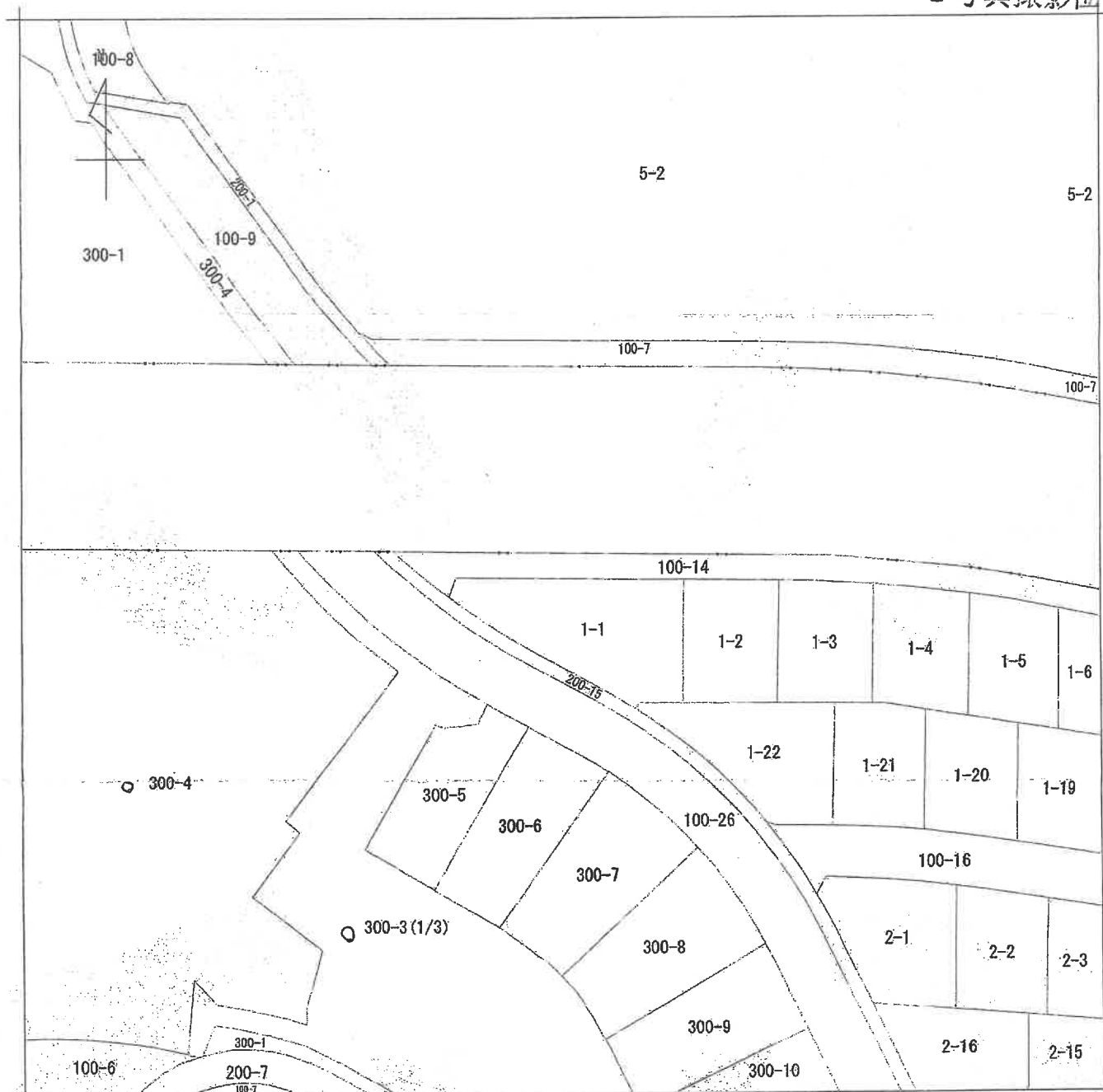
令和7年5月7日

京都地方法務局嵯峨出張所

地図整理番号：M20571

登記官

(1/1)



(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
大枝北沓掛町1丁目
大枝北沓掛町3丁目

請求部	所 在	京都市西京区大枝北沓掛町三丁目				地 番	300番3			
出力縮尺	1/500	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7年5月7日

京都地方法務局嵯峨出張所

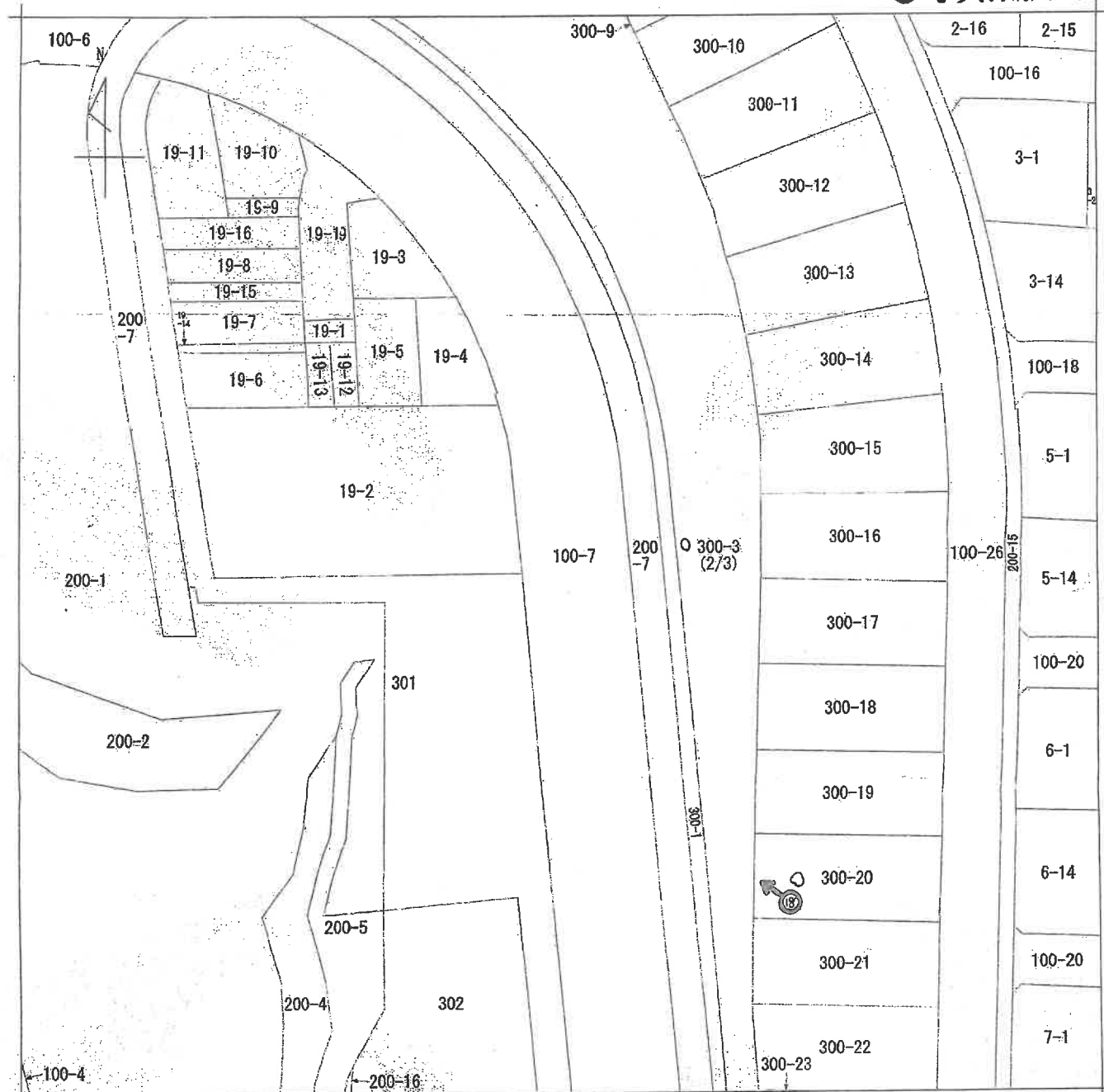
地図整理番号:M20573

登記官

(1/3)

A 4 判に縮小

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

大枝
北沓掛町3丁目

請求部	所在	京都市西京区大枝北沓掛町三丁目				地番	300番3			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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7年5月7日

京都地方法務局嵯峨出張所

地図整理番号: M20573

登記官

(2/3)



地番区域見出

大枝
北沓掛町3丁目

請求 部 分	所 在				京都市西京区大枝北沓掛町三丁目		地 番	300番3	
出 力 縮 尺	1/500		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	

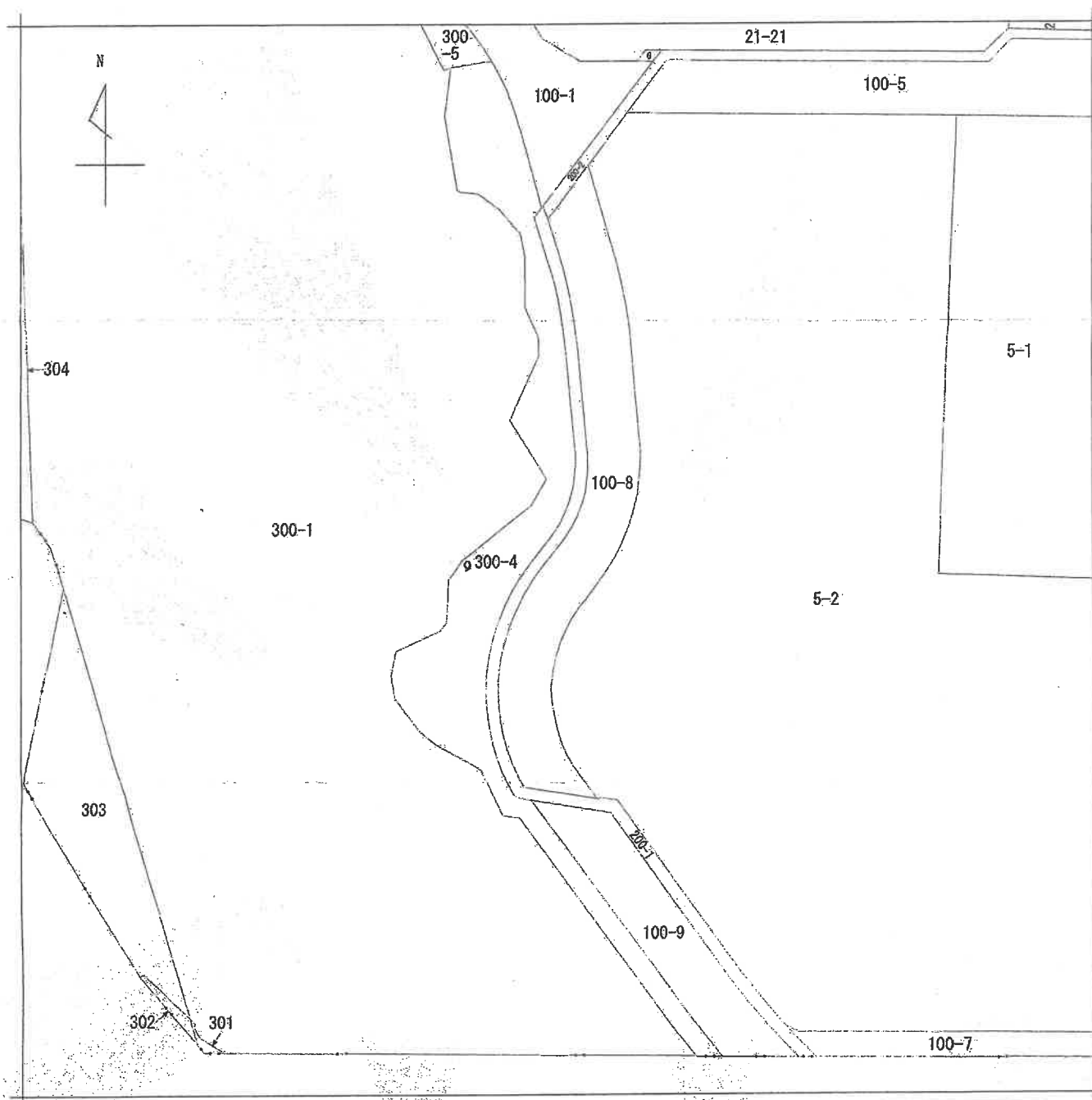
令和7年5月7日

京都地方法務局嵯峨出張所

地図整理番号：M20573

登記官

(3/3)



(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

大枝
北沓掛町1丁目

請求部	所在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目				地番	300番4			
出力尺	1/500	精度区分		座標系又は記号		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					備考 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7年5月7日

京都地方法務局嵯峨出張所

地図整理番号：M20574

登記官

(1/1)

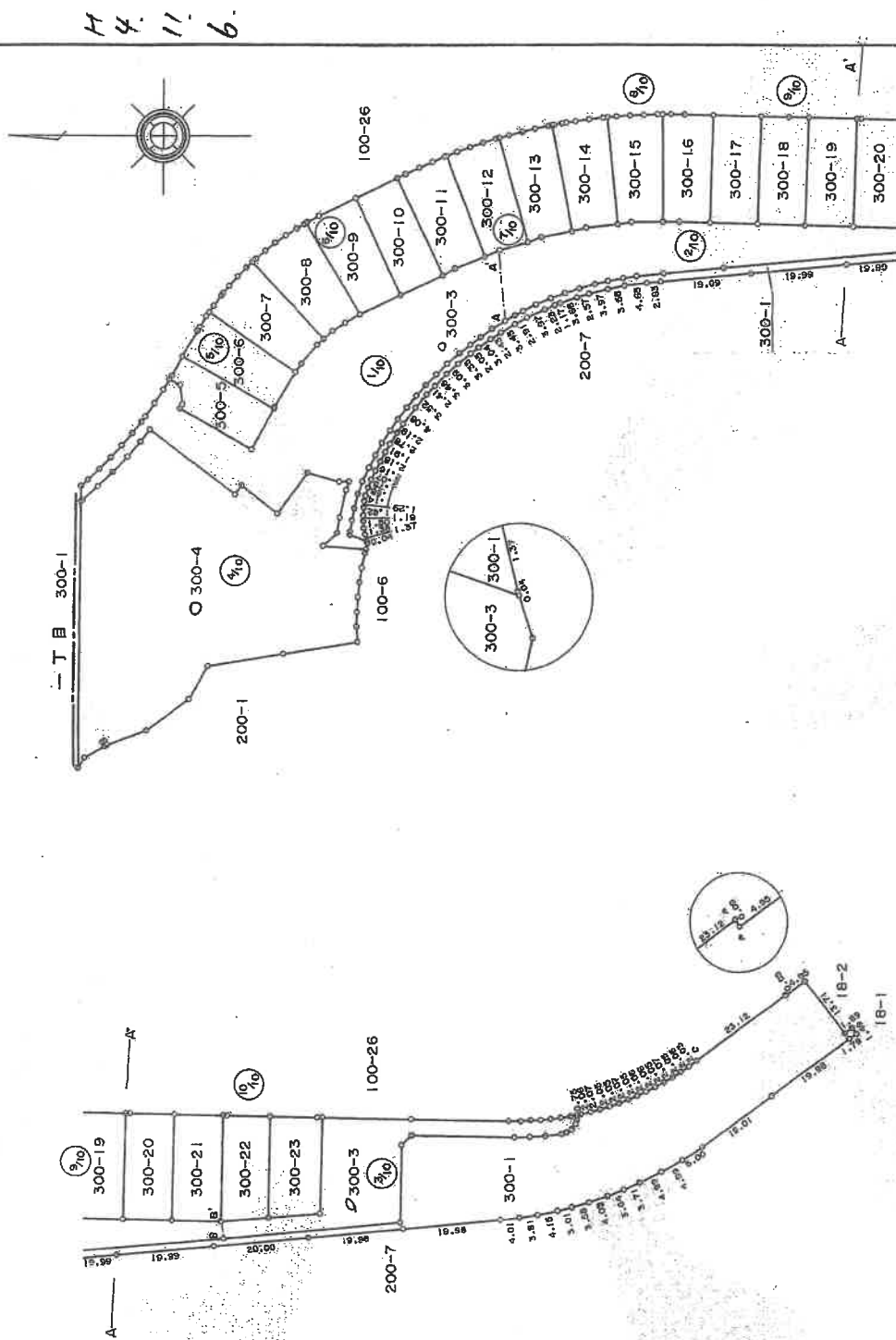
登記年月日：平成4年11月6日

2105792

地積測量圖 $\frac{1}{2} \vee$

地番	
300-1	
300-3	300-23

土地の所在
京都市西京区大枝北沓掛町三丁目



作者製

(H. 4 年 10 月 27 日作製)

人請中

縮尺 $\frac{1}{1000}$

平成 - 4 年 11 月 8 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。
令和7年5月7日 京都地方方法務局嵯峨出張所

漢書卷之四

地图整理番号：M20572

(1/12)

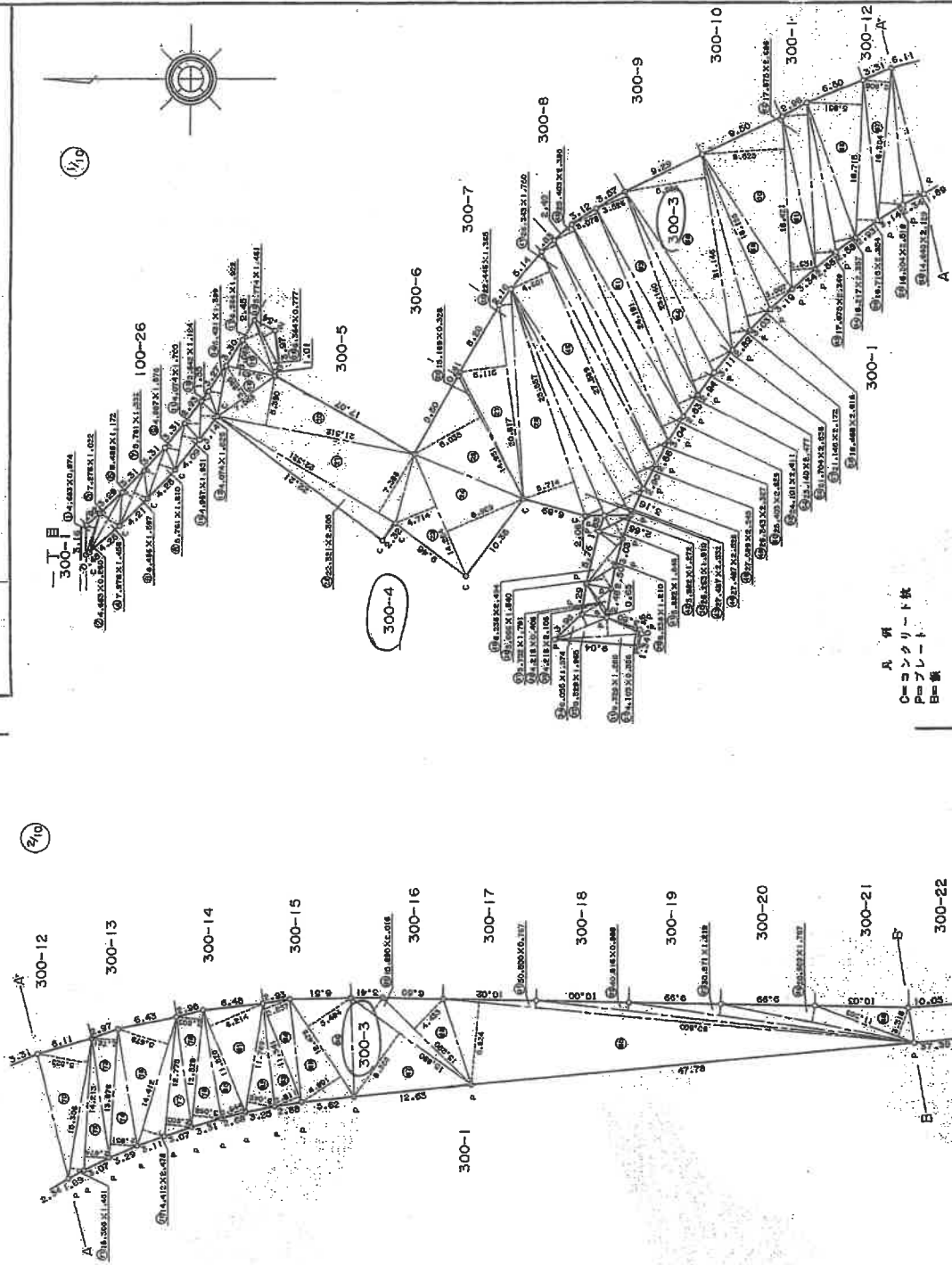
登記年月日：平成4年11月6日

2105783

土地の所在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目

地番 300-3 ~ 300-22

面積測量図 1/12



凡例
C=コンクリート杭
P=プレート
B=敷

作製者

申請人

縮尺 1/500

H. 4 年 10 月 27 日作製

平成 - 4 年 11 月 6 日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月7日 京都市方法務局登記出番所

登記官

地図整理番号：M20572 (2/12)

登記年月日：平成4年11月6日

2105794

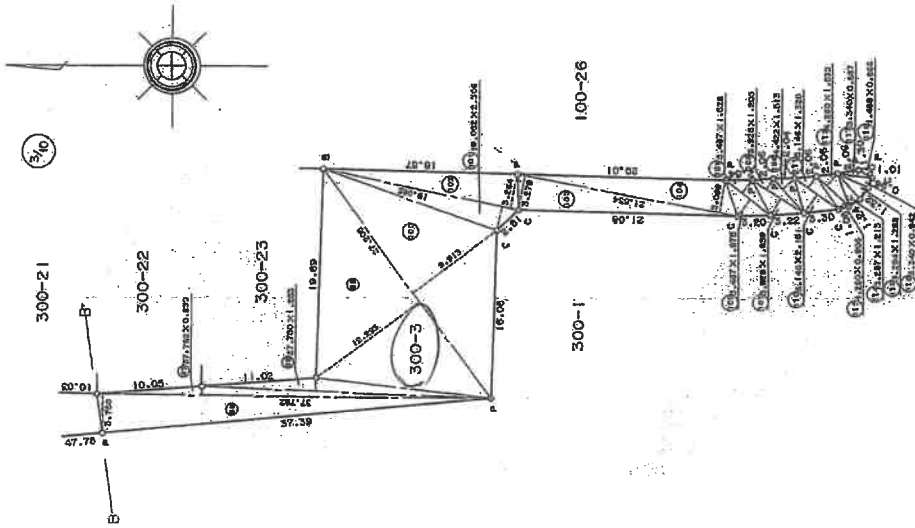
地積測量図

3/2

地番 300-1 300-3 ~ 300-23

土地の所在 京都市西京区大校北谷掛町三丁目

H 4. 11. 6



図例
C=コンクリート
P=プレート
B=板

縮尺 1/500

申請人

昭和4年10月27日作製

作製者

平成4年11月6日

(3/12)

地図整理番号：M20572

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5月7日 京都地方法務局保蔵出張所

登記官

登記年月日：平成4年11月6日

2105795

2105795
地積測量図
4/12

令和7年5月7日

京都府方法務局地籍課地籍課

登記簿

地番 300-3 ~ 300-23
土地の所在 京都市西京区大槻北番町三丁目

48	26.343	2.327	61.300161
49	25.403	2.380	60.459140
50	25.403	2.559	65.006277
51	24.191	3.078	74.459898
52	24.191	2.411	58.324501
53	23.140	3.526	81.591640
54	23.140	2.477	57.317780
55	21.704	2.838	61.595952
56	21.146	8.936	189.960656
57	21.146	2.172	45.929112
58	19.468	2.616	50.928288
59	18.125	3.007	54.501875
60	18.421	8.825	162.565325
61	16.421	2.651	48.834071
62	17.675	2.686	47.475050
63	17.675	2.349	41.518575
64	16.217	2.337	37.999129
65	16.715	5.951	99.470965
66	16.715	2.254	37.675610
67	16.304	2.908	47.412032
68	16.304	2.519	41.069776
69	14.649	2.129	31.187721
70	15.306	5.523	84.535038
71	15.306	1.481	22.668166
72	14.213	2.674	38.005562
73	13.876	2.721	37.756596
74	13.876	2.931	40.670556
75	14.412	5.679	81.845748
76	14.412	2.478	35.712936
77	12.775	2.805	35.833875
78	12.528	2.803	35.113984
79	12.528	3.068	38.435904
80	11.820	2.644	31.252080
81	11.820	6.214	73.449480
82	11.769	3.046	35.848374
83	11.341	2.811	31.879551
84	11.341	2.857	32.401237
85	12.478	4.991	62.277698
86	12.478	5.494	68.554132
87	15.890	8.358	132.808820
88	15.890	2.016	32.034240
89	13.290	4.433	56.914570
90	50.800	8.824	448.259200
91	50.800	0.767	38.963600
92	40.816	0.888	36.244608
93	30.871	1.219	37.631749
94	20.989	1.787	37.507343
95	11.303	3.318	37.503354
96	37.782	3.750	141.682500

地番	幅	高さ	面積
1	4.663	0.974	4.541762
2	4.663	0.260	1.212380
3	7.276	1.022	7.436072
4	7.276	1.456	10.593856
5	6.486	1.172	7.601592
6	6.486	1.597	10.358142
7	5.761	1.332	7.673652
8	5.761	1.810	10.427410
9	4.987	1.576	7.859512
10	4.987	1.951	9.729637
11	4.074	1.700	6.925800
12	4.074	1.826	7.439124
13	2.842	1.124	3.194408
14	5.431	1.399	7.597969
15	7.569	3.895	29.481255
16	5.431	3.069	16.667739
17	6.364	1.922	12.231608
18	6.364	0.777	4.944828
19	5.774	1.461	8.435814
20	21.512	5.390	115.949660
21	22.321	7.386	164.862906
22	22.321	2.305	51.449905
23	14.264	4.714	67.240496
24	14.264	8.969	127.933816
25	14.951	8.035	120.131285
26	15.189	0.328	4.981992
27	20.817	5.115	106.478955
28	22.446	1.365	30.638790
29	25.557	5.714	146.032698
30	26.263	1.910	50.162330
31	9.329	1.280	11.941120
32	9.329	1.965	18.331485
33	4.103	0.336	1.378608
34	6.055	1.374	8.318570
35	4.218	2.105	8.878890
36	4.218	0.408	1.720944
37	3.732	1.791	6.684012
38	3.666	1.840	6.745440
39	6.236	1.210	7.545560
40	6.236	2.494	15.552594
41	3.892	1.848	7.192416
42	3.892	1.272	4.950624
43	27.487	2.532	69.597084
44	27.487	2.528	69.487136
45	27.589	4.601	126.936989
46	27.589	2.248	62.020072
47	26.343	1.750	46.100250

作製者

申請人

縮尺 1/

平成4年10月27日作成

平成4年11月6日

(4/12)

地図管理番号：M20572

登記年月日：平成4年11月6日

2105796

4872015

地積測量図

300-300-23

番

京都市西京区大枝北巻掛町三丁目

土地の所在

これは図面に記載されている内容を証明したものである。
令和7年5月7日 京都地方法務局簿籍課 登記官

97	37.762	0.839	31.699096
98	27.780	1.253	34.806340
99	27.208	12.293	334.467944
100	27.208	9.913	269.712904
101	19.062	2.306	43.956972
102	19.062	3.264	62.218368
103	21.534	3.279	70.609966
104	21.534	3.099	66.733866
105	5.487	1.978	10.853286
106	5.487	1.528	8.364136
107	5.928	1.859	11.020152
108	5.928	1.205	7.143240
109	4.422	1.513	6.690486
110	5.146	2.151	11.069046
111	5.146	1.320	6.792720
112	4.280	0.906	3.877660
113	4.280	1.538	6.582640
114	3.287	1.213	3.987131
115	3.294	1.288	4.242672
116	3.340	0.942	3.146280
117	3.340	0.587	1.960580
118	1.488	0.866	1.288608
計			5878.120587
1/2			2939.0602935
面積			2939.06 m ²

作製者

平成4年10月27日作成

申請人

縮尺

平成4年11月6日

登記年月日：平成4年11月6日

2105797

登記簿

地積測量図 1/2

番地 300-4~300-23

地 300-3

土地の所在 京都市西京区大枝北登掛町三丁目

(4/10)

地番	底辺	高さ	倍	面積
1	55.434	0.370	20.510580	
2	58.364	2.999	175.033636	
3	58.364	1.164	67.935696	
4	5.116	0.999	5.110884	
5	56.179	3.723	209.154417	
6	52.801	0.439	23.179639	
7	55.490	2.964	164.472360	
8	58.753	2.692	158.163076	
9	62.118	2.258	140.262444	
10	64.828	1.561	101.196508	
11	65.650	0.580	38.721700	
12	65.630	7.589	498.066070	
13	62.026	8.710	540.246460	
14	56.135	4.837	271.524995	
15	50.191	13.976	701.469416	
16	35.776	15.190	543.437440	
17	9.718	2.255	21.914090	
18	34.454	7.371	253.960434	
19	29.071	9.257	269.110247	
20	27.627	7.463	206.180301	
21	27.627	0.347	9.586369	
22	26.909	1.403	37.753327	
23	24.237	1.721	41.711877	
24	21.763	2.028	44.135364	
25	19.575	2.318	45.374850	
26	17.729	2.829	46.609541	
27	16.372	2.942	48.166424	
28	15.790	0.122	1.926380	
29	13.134	3.478	45.680052	
30	13.134	3.245	42.619830	
31	15.101	4.892	73.874092	
32	15.101	2.075	31.334575	
33	14.409	4.618	66.511944	
34	2.240	1.586	3.552640	
計			4948.487858	
		1/2	2474.2439290	
		面積	2474.24 m ²	

一丁目
300-1

200-1

300-3

300-4

100-6

凡例
C=コンクリート
P=アスファルト
B=舗装

製作者

(H. 4 年 10 月 27 日作成)

申請人

縮尺 1/500

平成4年11月6日

(6/12)

地図整理番号：M20572

登記年月日：平成4年11月6日

2105802

300-1, 300-3 ~ 300-16

地番 300-17 300-19
300-18 300-20

地積測量図

1/12

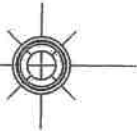
土地の所在 京都市西京区大槌北番掛町三丁目

地番	底辺	高さ	積算面積
1	24.151	9.137	220.667687
2	24.151	9.103	219.646553
計			440.514240
1/2			220.2571200
面積			220.25 m ²

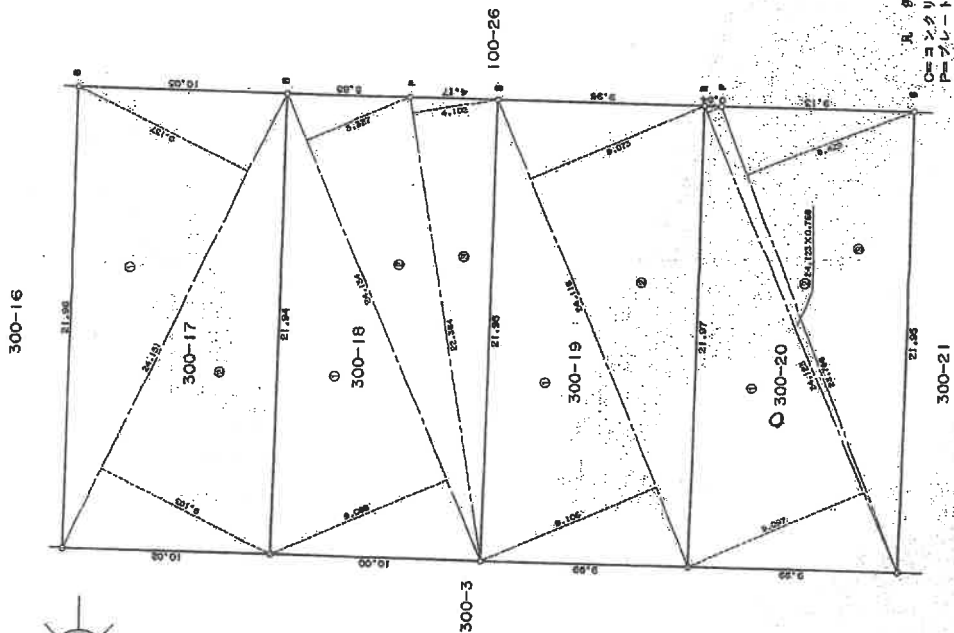
地番	底辺	高さ	積算面積
1	24.134	9.088	219.329792
2	24.134	5.327	128.561818
3	22.364	4.102	91.737128
計			439.628738
1/2			219.8143690
面積			219.81 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
1	24.116	9.106	219.600296
2	24.116	9.073	218.804468
計			438.404764
1/2			219.2023820
面積			219.20 m ²

地番	底辺	高さ	積算面積
1	24.123	9.097	219.446931
2	24.123	0.768	18.526464
3	23.786	8.429	200.492194
計			438.465589
1/2			219.2327945
面積			219.23 m ²



9/10

凡例
O=コンクリート
P=プレート
B=塀

作製者

平成4年10月27日(現)

申請人

縮尺 1/250

平成4年11月6日

地図整理番号：M20572

(11/12)

登記年月日：平成4年11月6日

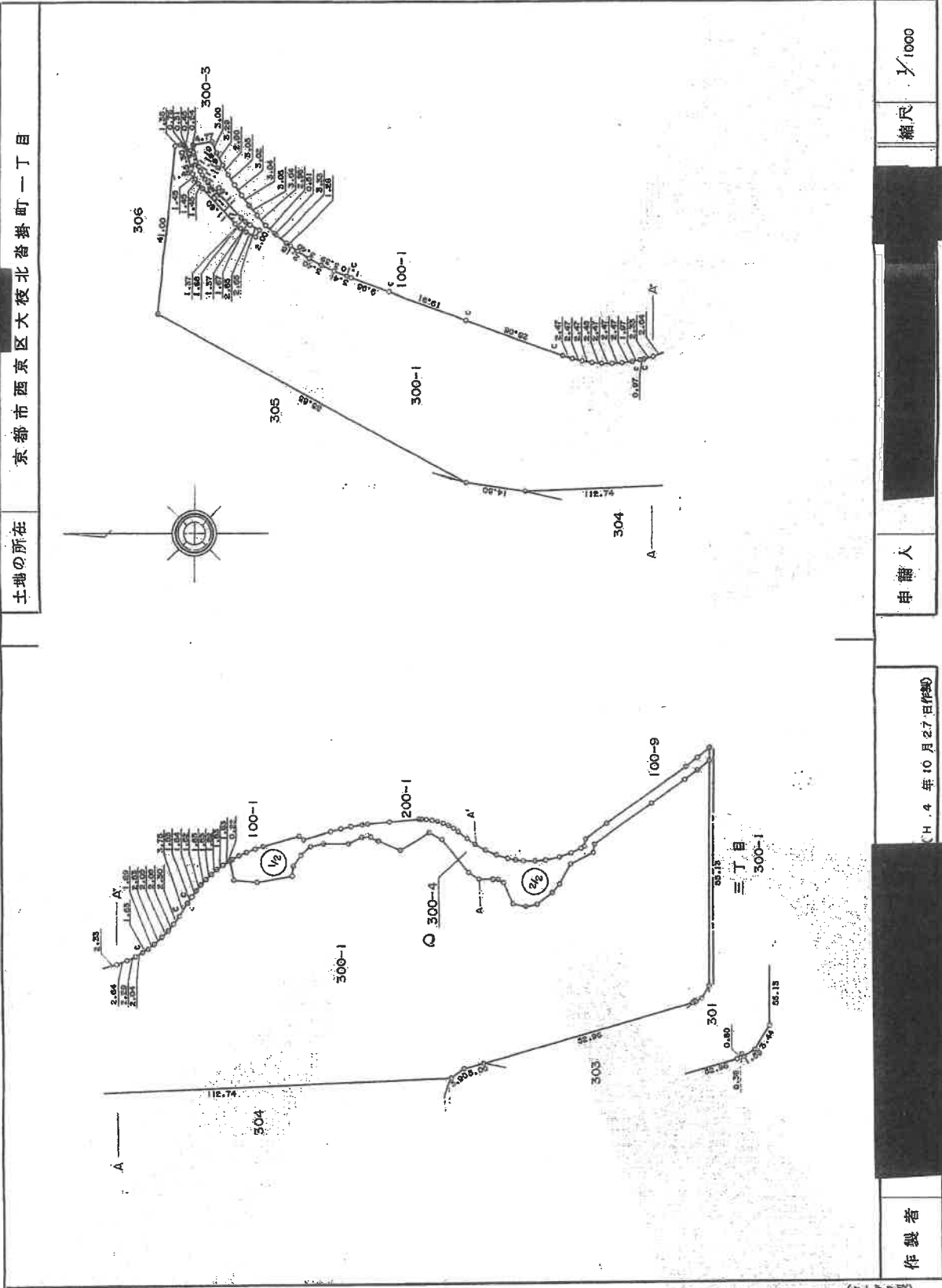
2105543

226018

地積測量図 (1/3)

地番 300-4, 300-1

土地の所在 京都市西京区大枝北番掛町一丁目



作製者

平成4年10月27日作成

申請人

縮尺 1/1000

平成4年11月6日

地図整理番号：M20575 (1/3)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月7日 京都府方法務局健康出張所 登記官

登記年月日：平成4年11月6日

2105544

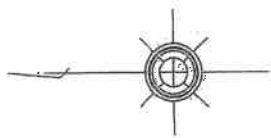
LA2015

地積測量図 (2/3)

地番 300-4、300-1

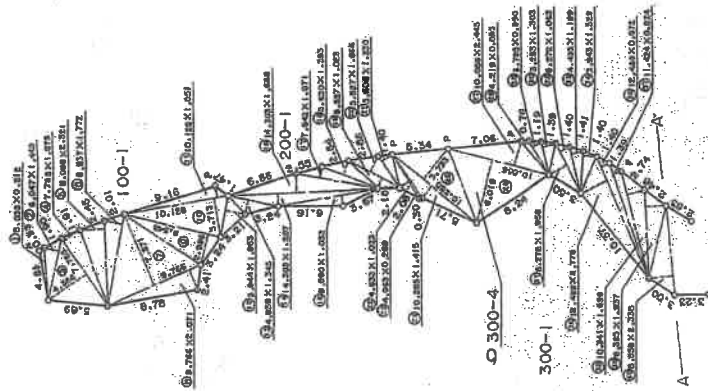
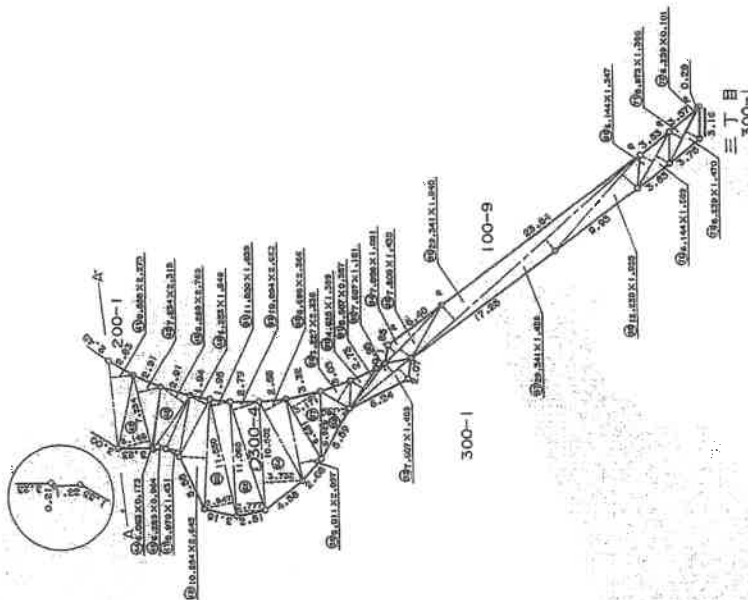
土地の所在 京都市西京区大校北登掛町一丁目

H 4. 11. 6



1/2

2/2



凡例

○=コンクリート杭
P=プレート
B=基

作製者

(H. 4 年 10 月 27 日作製)

申請人

縮尺 1/500

平成4年11月6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。
令和7年5月7日 京都府方法務局機械出張所

登記官

登記年月日：平成4年11月6日

2105545

地積測量図 (3/3)

地番 300-4, 300-1

土地の所在 京都市西京区大枝北岩嶺町一丁目

これは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5月7日 京都地方事務局長 堀江 出雲所

登記簿

(シヤリ型)

作製者

申請人

(H. 4 年 10 月 27 日作成)

平成4年11月6日

縮尺 1/

48	6.253	1.849	11.561797
49	10.354	2.645	27.994680
50	11.550	2.847	32.882850
51	11.550	1.839	21.240450
52	11.060	2.777	30.713620
53	10.954	2.662	29.266028
54	10.502	3.732	39.193464
55	8.696	2.366	20.574736
56	8.011	2.097	16.799067
57	6.681	3.171	21.185451
58	6.529	2.760	18.020040
59	3.227	2.336	7.539272
60	4.625	1.399	6.470375
61	5.507	0.367	2.131209
62	7.607	1.405	10.687835
63	7.808	1.081	8.440446
64	7.808	1.430	11.165440
65	29.341	1.940	56.921540
67	29.341	1.439	42.221699
68	12.239	1.955	23.927245
69	6.144	1.347	8.275968
70	6.144	1.509	9.271296
71	5.973	1.386	8.276578
72	6.239	0.101	0.630139
73	6.239	1.470	9.171330
計		1/2	1230.601087
面積			615.3005435
			615.30 m ²

300-1	公積	10954.6231
合計面積		615.3005435
面積		10339.3225665
地積		10339.32 m ²

地番	底辺	高さ	面積
1	5.033	0.512	2.576896
2	6.047	1.449	8.762103
3	7.785	4.386	34.145010
4	7.785	1.875	14.596875
5	8.088	2.321	18.772248
6	8.637	1.772	15.659164
7	9.766	7.371	71.985186
8	9.766	2.071	20.225386
9	9.548	2.996	28.608808
10	10.128	3.713	37.605264
11	10.128	1.051	10.644528
12	3.944	1.953	7.702632
13	4.939	1.345	6.642955
14	14.303	1.207	17.263721
15	9.590	1.032	9.896880
16	14.303	1.688	24.143464
17	7.842	1.071	8.398782
18	5.630	1.393	7.842590
19	5.527	1.023	5.654121
20	5.527	1.666	9.207982
21	3.608	1.230	4.437840
22	4.833	1.023	4.944159
23	4.963	0.269	1.335047
24	10.285	1.415	14.553275
25	10.285	3.733	38.393905
26	10.056	6.019	60.527064
27	10.056	2.445	24.586920
28	4.219	0.595	2.510305
29	3.795	0.990	3.757090
30	3.283	1.303	4.277749
31	5.272	1.958	10.322576
32	5.272	1.065	5.614680
33	4.493	1.199	5.387107
34	3.943	1.329	5.240247
35	12.489	2.778	34.694442
36	12.489	0.872	10.890408
37	11.424	0.824	9.413376
38	10.341	1.699	17.569359
39	8.365	1.937	16.203005
40	8.558	2.338	20.008604
41	8.558	2.273	19.452334
42	7.234	3.146	22.758164
43	7.234	2.319	16.775646
44	6.063	0.173	1.048899
45	6.289	2.769	17.414241
46	6.289	0.964	6.062596
47	5.970	1.431	8.543070

(日加算)

4 5 4 8

建物図面

16

300番20

家屋番号

建物の所在
京都市西京区大槻北番掛町三丁目300番地20

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

平成 5 年 4 月 6 日(作製)

製作者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

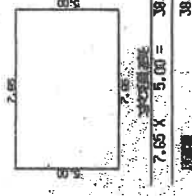
278123
各階平面図

登記年月日：平成5年4月8日

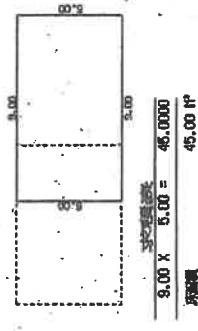
これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和7年5月7日 京都地方法務局機械出賃所

登記官

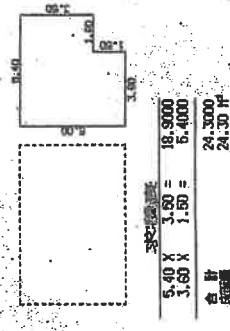
1 階平面図



2 階平面図



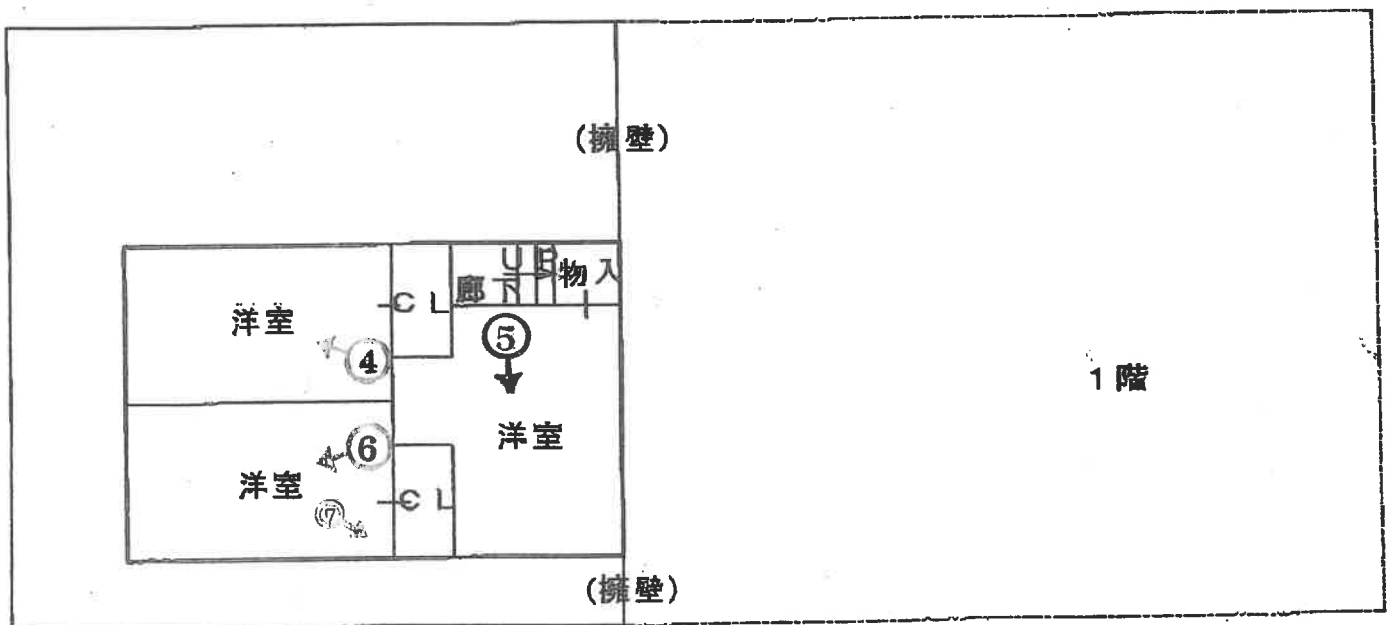
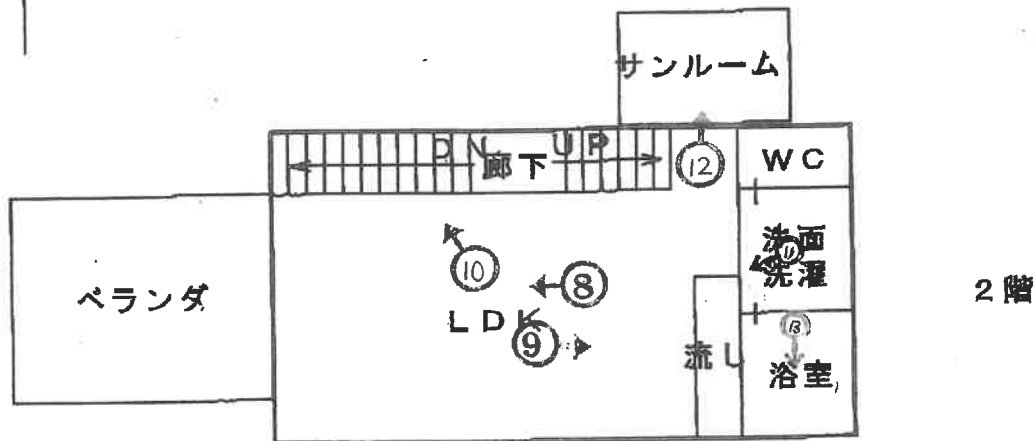
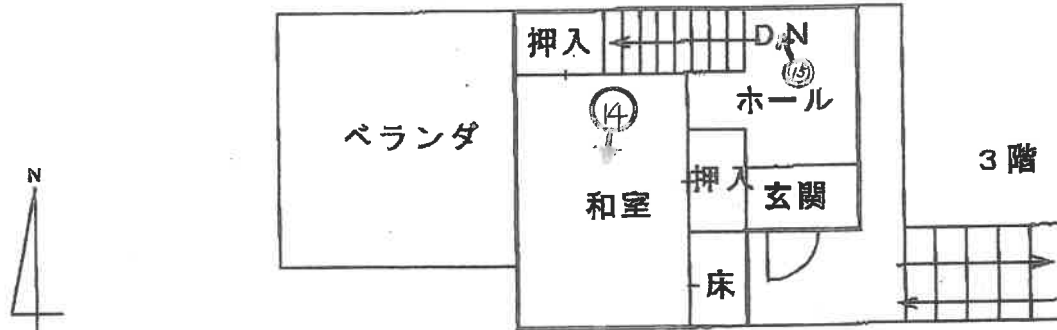
3 階平面図



(日加算)

建物見取図

写真撮影位置方向





1



2





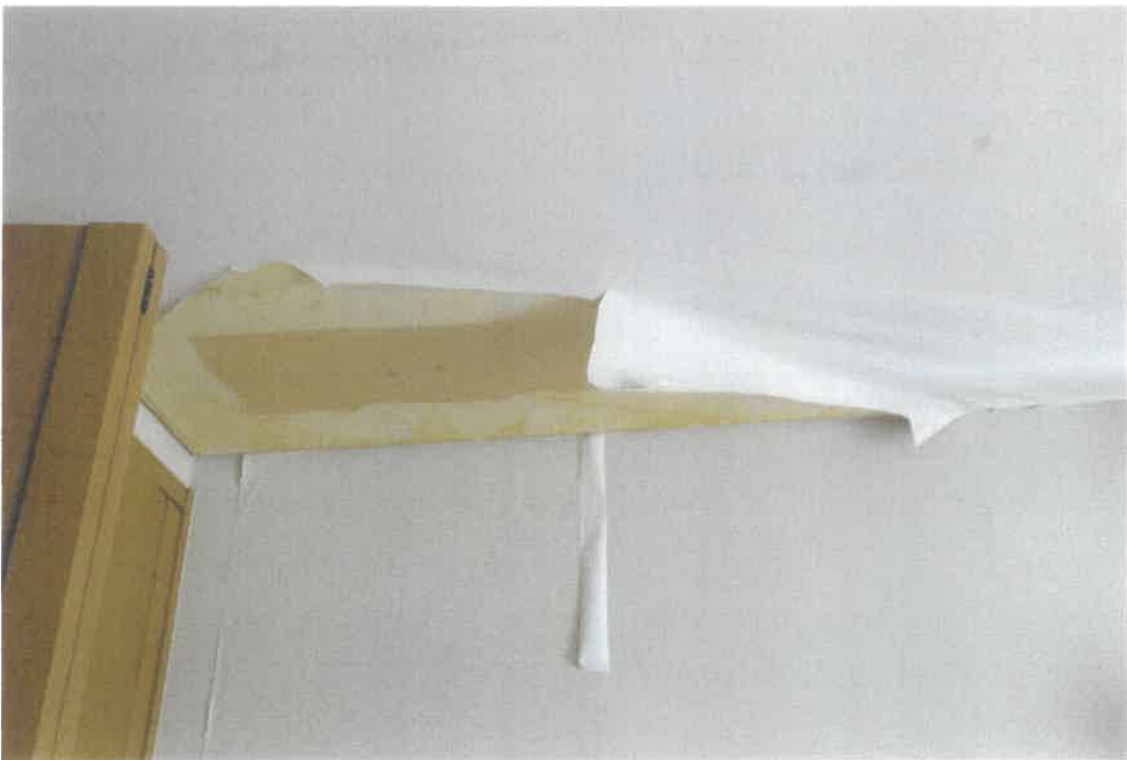
4



5



6



7



8



9



10



11



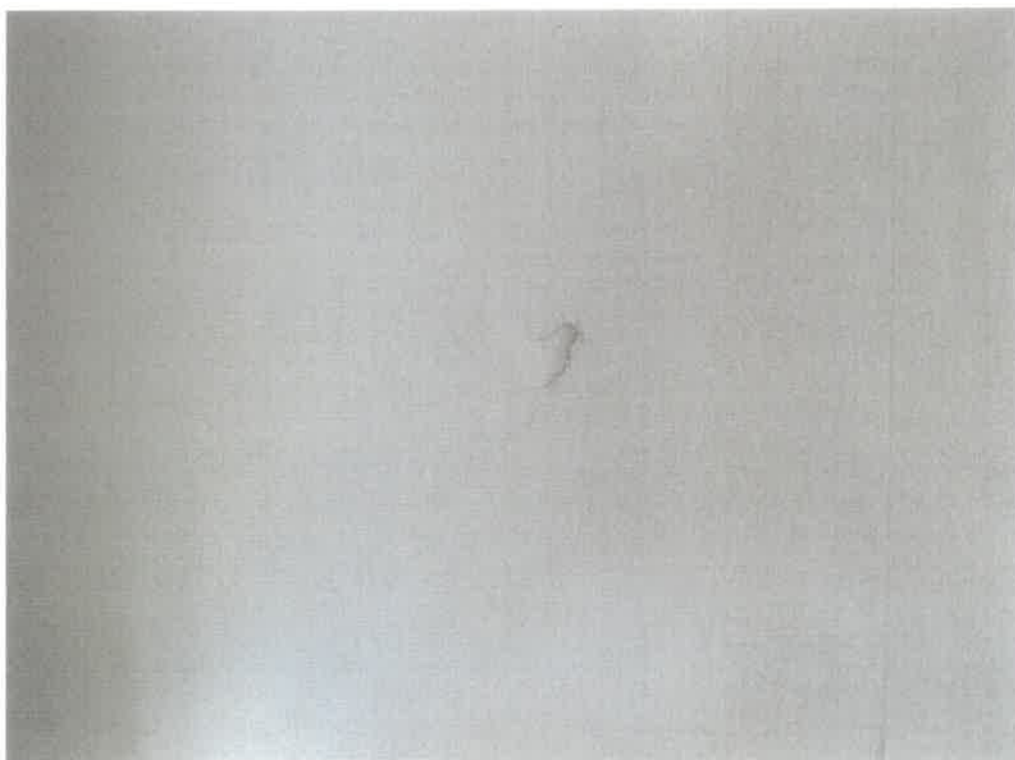
12



13



14



15





17



18

令和 7 年 (ケ) 第 79 号
物件1~4

令和 7 年 7 月 4 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評価

京都地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

森 田 信 彦

第1 評価額

一 括 価 格			
金		13,160,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	4,410,000	円
物件2（土地）	金	530,000	円
物件3（土地）	金	110,000	円
物件4（建物）	金	8,110,000	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4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。物件2、3は持分価格である。

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	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
2	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
3	所在地番 地目積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
4	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		
	特にない。		

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 1～3)

位 置 ・ 交 通	阪急京都本 線「 桂 」駅の 西 方・道路距離約 6.1 km 最寄バス停「 西桂坂 」の 北西 方・約 200m (徒歩 約 3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な住宅地域	
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 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 50 % 80 % なし 10m高度地区 山ろく型建造物修景地区、敷地面積の最低限度100㎡ 西京桂坂地区計画、地域景観づくり協議地区
画 地 条 件	物件1 間口 約10.0 m、奥行約 22 mの 長方形地 物件2、3 幅最大 約65.0 m、延長約 255 mの 不整形地 公図、地積測量図のとおり	
接面道路の状況	物件1 東 側幅員 約 8.8 mの 市道 に 低く 接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路) 物件2、3 東 側幅員 約 8.8 mの 市道 に 敷地内階段を介して低く接する。	
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	・物件1の東側48.56㎡は上記市道に接続する歩道部分として物件1から負担されている。 ・物件1は、西側約半分が約3.3m低い、敷地内高低差を有する土地である。 ・物件2、3は概ね西～南西～南向下り傾斜を有する土地である。現況は法面及び歩行者道路、上記接面道路から歩行者道路に至る階段から構成されている。	

2 建物の概況及び利用状況 (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）： 平成4年10月3日 新築 経 過 年 数 ： 約 33 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 ： 鉄骨造 屋 根 ： スレート葺 外 壁 ： 吹付等 内 壁 ： ビニールクロス・合板等 天 井 ： ビニールクロス・合板等 床 ： 合板、畳等 設 備 ： 電気、ガス、給排水設備 そ の 他 ： ー
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 間 取 り： （付属資料建物見取図のとおり）
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	・物件4の建築確認は平成3年5月9日、第91西0076号、完了検査は平成4年10月3日、検査済証番号957である。 ・物件1の敷地内高低差は、建物の階層で対応している。接面道路から物件4に出入り出来る階は3階で、2階を経て約3.3m低い西側半分に1階が存する。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 物件1～3（土地）

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	持分割合 オ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ×オ＝カ
1	97,300	0.82	219.23	0.90	1 / 1	15,740,000
2	97,300	0.05	2,939.00	—	1 / 19	750,000
3	97,300	0.05	615.00	—	1 / 19	160,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 京都西京 -15

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/㎡)
 $124,000 \times 101/100 \times 100/103 \times 100/125 = 97,300$

◇ 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
 $100/100 \times 100/100 \times 100/125 \times 100/100 \div 100/125$

イ 個別格差 : 物件1 方位、敷地内高低差等 (0.82)
 なお、歩道負担の部分は利用状況を考慮して減価しない。
 物件2、3 地勢、利用の現況等 (0.05)

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。

オ 持 分 割 合 : 物件2、3について持分割合を乗じた。

② 物件4（建物）

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	持分割合 エ	建物の価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ＝オ
4	200,000	107.55	0.10	1 / 1	2,150,000

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。

よって、現価率 0.10 と査定する。

Ⅱ 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) ア×イ=ウ (万円未満四捨五入)
1	15,740,000	60%	法定地上権	9,440,000

イ 土地利用権等の割合：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

物件 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=カ
1	15,740,000	－9,440,000		100%	70%	4,410,000
2	750,000	－		100%	70%	530,000
3	160,000	－		100%	70%	110,000
4	2,150,000	＋9,440,000	100%	100%	70%	8,110,000
一 括 価 格 (合計)						13,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない

エ 市場性修正： 修正の必要がない

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 (京都西京-15)
- 所 在 : 京都市西京区大枝北杓掛町4丁目2番9
- 価 格 : 124,000 円/㎡
- 位 置 : 阪急京都本 線「 桂 」駅の 西 方、道路距離約 5.6 km
- 価 格 時 点 : 平成 7 年 1 月 1 日
- 地 積 : 432 ㎡
- 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種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)

地 域 の 概 要 : 大中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年度)

- 物件1(土地): 7,838,000 円
- 物件2(土地): 21,576,100 円 (持分19分の1)
- 物件3(土地): 32,046,300 円 (持分19分の1)
- 物件4(建物): 4,650,900 円

第7 付属資料の表示

- 1 位 置 図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300 番 20
 地 目 宅地
 地 積 219.23 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目
 地 番 300 番 3
 地 目 山林
 地 積 2939 平方メートル
 共有者 A 持分 19 分の 1

3 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目
 地 番 300 番 4
 地 目 山林
 地 積 615 平方メートル
 共有者 A 持分 19 分の 1

4 所 在 京都市西京区大枝北沓掛町三丁目 300 番地 20
 家屋 番号 300 番 20
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 38.25 平方メートル
 2 階 45.00 平方メートル

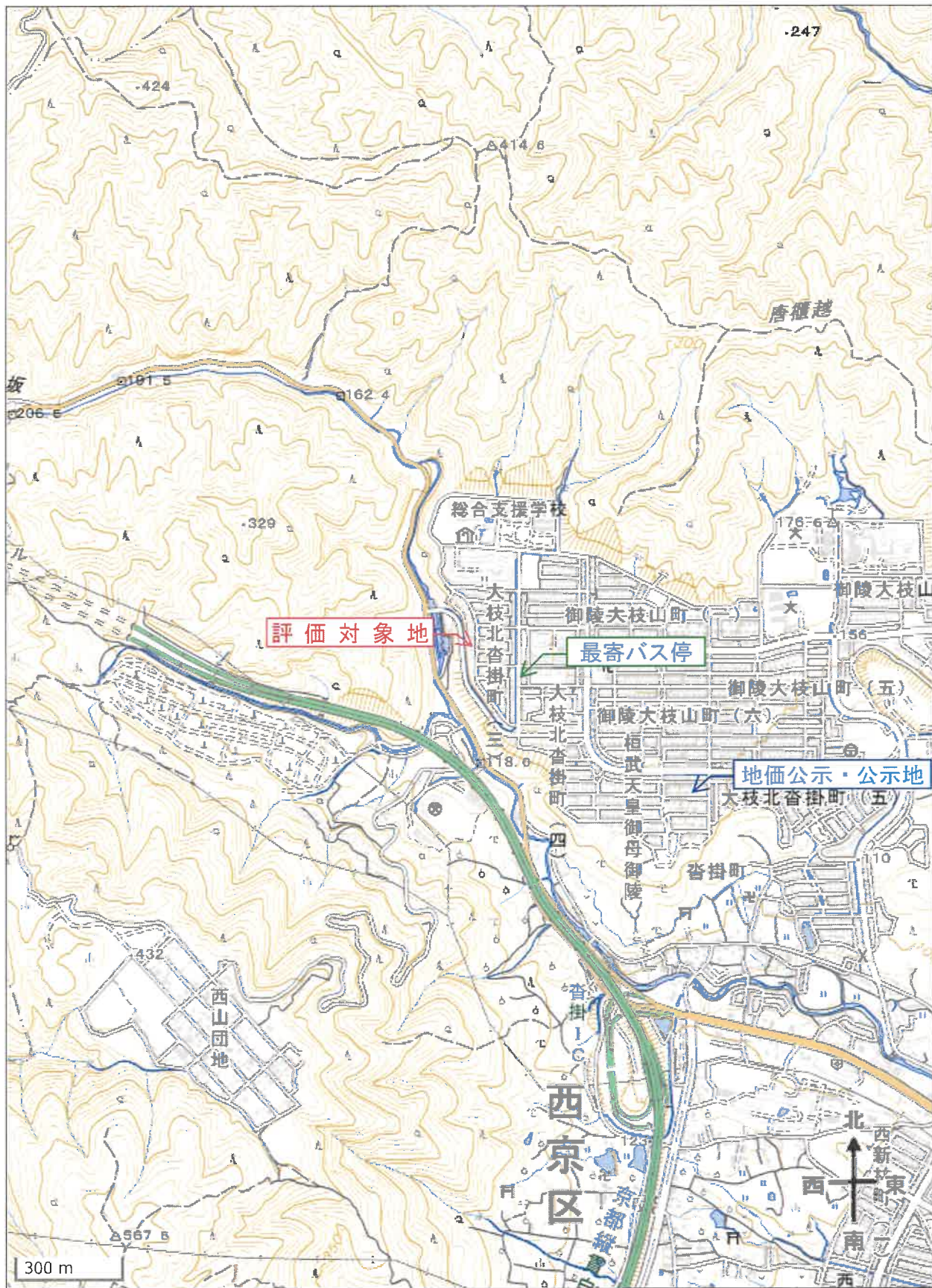


物 件 目 録

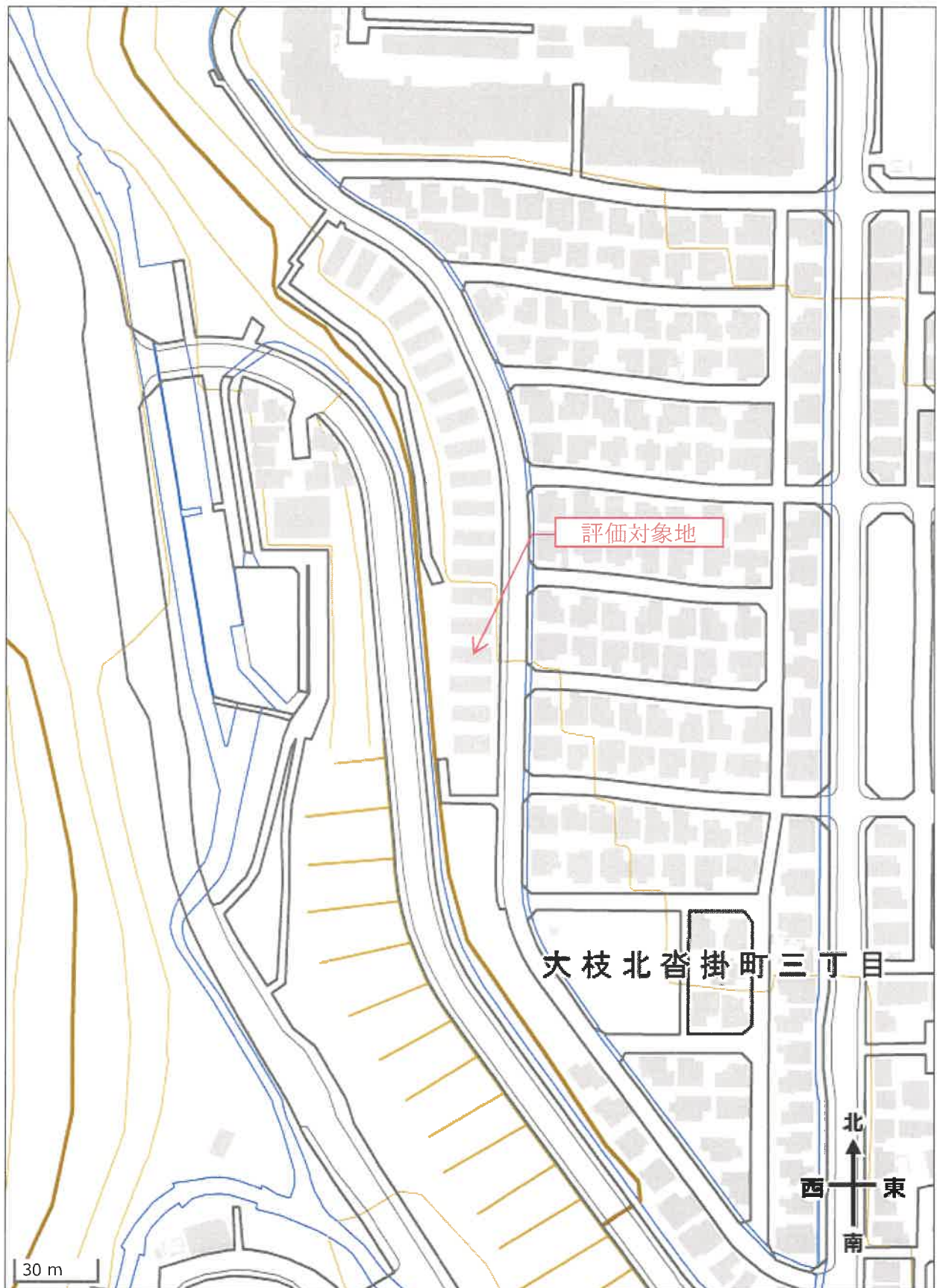
3階 24.30平方メートル

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