

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 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 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 1 2 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）
1, 2	2,010,000 1,608,000	一括	402,000	11,332	3,878
1	750,000				
2	1,260,000				



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田
 地 番 34 番 10
 地 目 宅地
 地 積 39.73 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区川田菱尾田 34 番地 9、34 番地 10、
 34 番地 11
 構 造 木造瓦・スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 71.70 平方メートル
 2 階 62.41 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱尾田 34 番 10
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 19.73 平方メートル
 2 階 15.53 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 20.13 平方メートル
 2 階 15.53 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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。



物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 34番10

地 目 宅地

地 積 39.73平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区川田菱尾田 34番地9、34番地10、
34番地11

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.70平方メートル
2階 62.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱尾田 34番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.73平方メートル
2階 15.53平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約20.13平方メートル
2階 15.53平方メートル



令和 7 年 (ケ) 第 55 号
(物件 1、2)
令和 7 年 6 月 2 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 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 京都市山科区川田菱尾田
地 番 34 番 10
地 目 宅地
地 積 39.73 平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区川田菱尾田 34 番地 9、34 番地 10、
34 番地 11
構 造 木造瓦・スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 71.70 平方メートル
2 階 62.41 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱尾田 34 番 10
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 19.73 平方メートル
2 階 15.53 平方メートル



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)		
その他の事項	「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が異なる ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約20.13㎡		
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 本件所有者Aは亡Bから本件各物件を相続した。
- 2 本件土地
 - (1) 南側で建築基準法上の道路（市道）に接している。
 - (2) 北側に側溝が存在しており、現地概測の結果、当該側溝は本件土地に含まれると思われる。
 - (3) 東側にコンクリートブロック塀が存在しており、近隣調査の結果、当該コンクリートブロック塀は東側隣地（34番11）所有者との共有であると思われる。
- 3 本件建物
 - (1) 本件建物は3連棟式建物の真ん中である。
 - (2) 1階北側の上屋部分には床が張られているが、床面積には算入しない。
 - (3) 1階トイレの壁の一部（下の部分）が北側に出ており、当該北側に出ている部分については、床面積に算入した。
 - (4) 本件建物には経年相応の劣化が見られる。
 - (5) 本件建物内には亡B宛の葉袋などが存在した。

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亡Bであったが、平成31年4月頃、ライフラインは閉栓されている。
- 3 A宛に照会書を郵送したが、回答は無かった。
- 4 所有者Aが本件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。
- 5 ライフライン調査の結果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 6月12日 11:50-11:55	物件所在地	物件確認、占有調査、写真撮影 居住者宛照会書投函
7年 6月12日 : - :	当庁	A宛照会書送付 ライフライン調査
7年 7月 3日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣調査
(特記事項) ■ 令和 7年 7月 3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。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和44年12月11日

321286

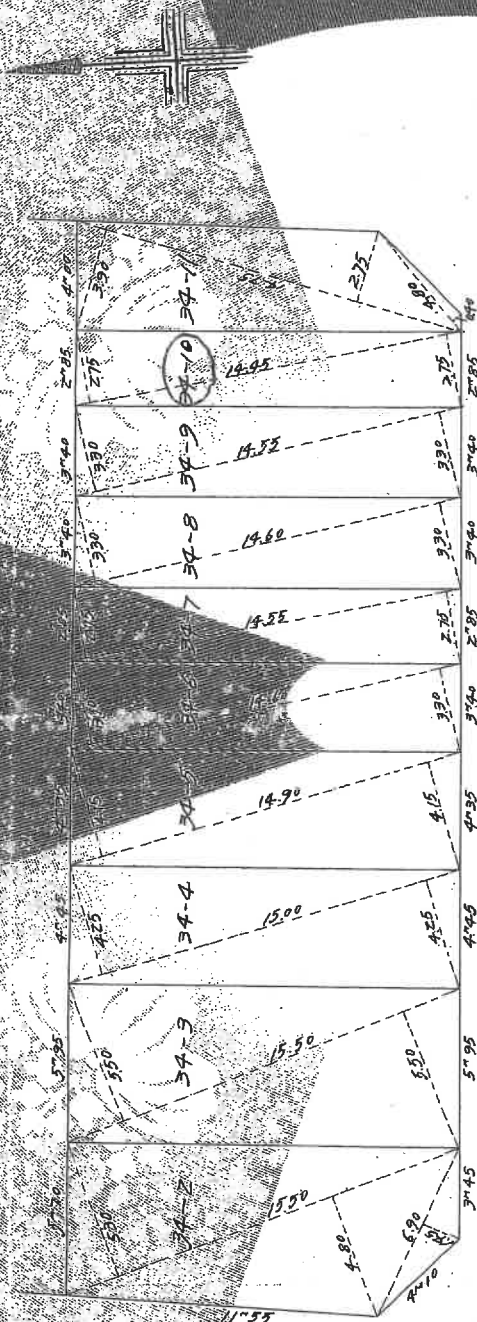
地番 34-2-34-11

土地所在地 京都市美山区山科御田妻尾田

京都市

地積 11.34

作 業 年 毎
昭和四十四年度算出



34-2
 $15.50 (5.30 + 2.80) \times \frac{1}{2} = 78.2750$
 $6.90 \times 4.25 \times \frac{1}{2} = 5.0025$
合 計 83.2775^m
34-3
 $15.50 (5.50 + 5.50) \times \frac{1}{2} = 85.2500^m
34-4
 $15.00 (4.25 + 4.25) \times \frac{1}{2} = 63.7500^m
34-5
 $14.90 (4.05 + 4.15) \times \frac{1}{2} = 61.8350^m
34-6
 $14.60 (2.30 + 3.30) \times \frac{1}{2} = 48.1800^m$$$$

34-7
 $12.75 (2.75 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 40.0125^m
34-8
 $14.60 (3.30 + 3.30) \times \frac{1}{2} = 48.1800^m
34-9
 $14.60 (3.30 + 3.30) \times \frac{1}{2} = 48.01500^m
34-10
 $12.75 (2.75 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 39.73750^m
34-11
 $14.70 (2.70 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 49.04375^m
34-12
 $14.60 (2.70 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 48.6000^m
34-13
 $14.60 (2.70 + 2.75) \times \frac{1}{2} = 48.6000^m$$$$$$$

備 考 1/200

(正用紙)

これは図面に記載されている内容に基づいて作成された図面であり、
令和7年3月25日 京都市建設局

請求番号：9-2

（四）画

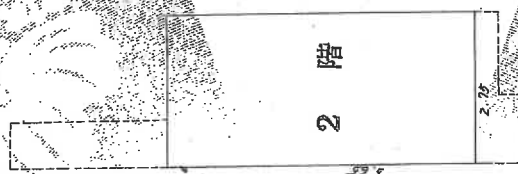
張基10

建築物の所在

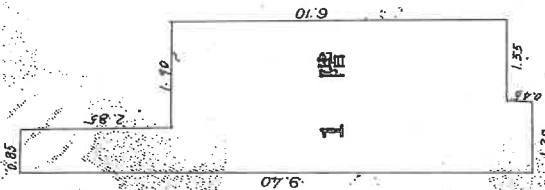
昭和四五年 参月拾日

作 製 年 月

A4判に縮小



階
2



聖

階	1.20	x	0.45	=
	6.10	x	2.75	=
	3.85	x	1.85	=

合

保宁用紙)

尺 1/100

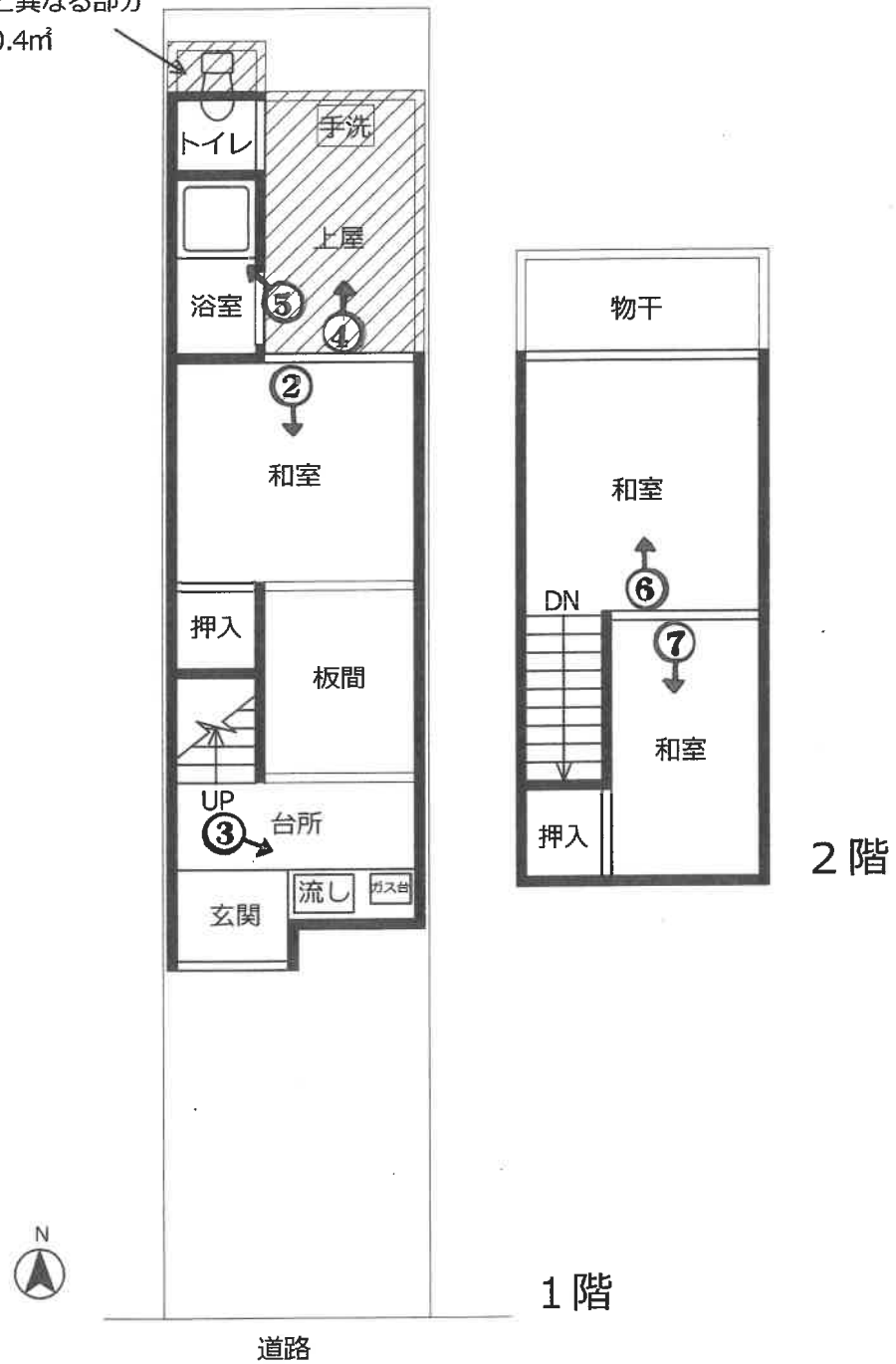
請求番号: 9-3

(2/2)

建物見取図

(♂ 写真撮影位置方向)

建物図面と異なる部分
約0.4㎡







2



3



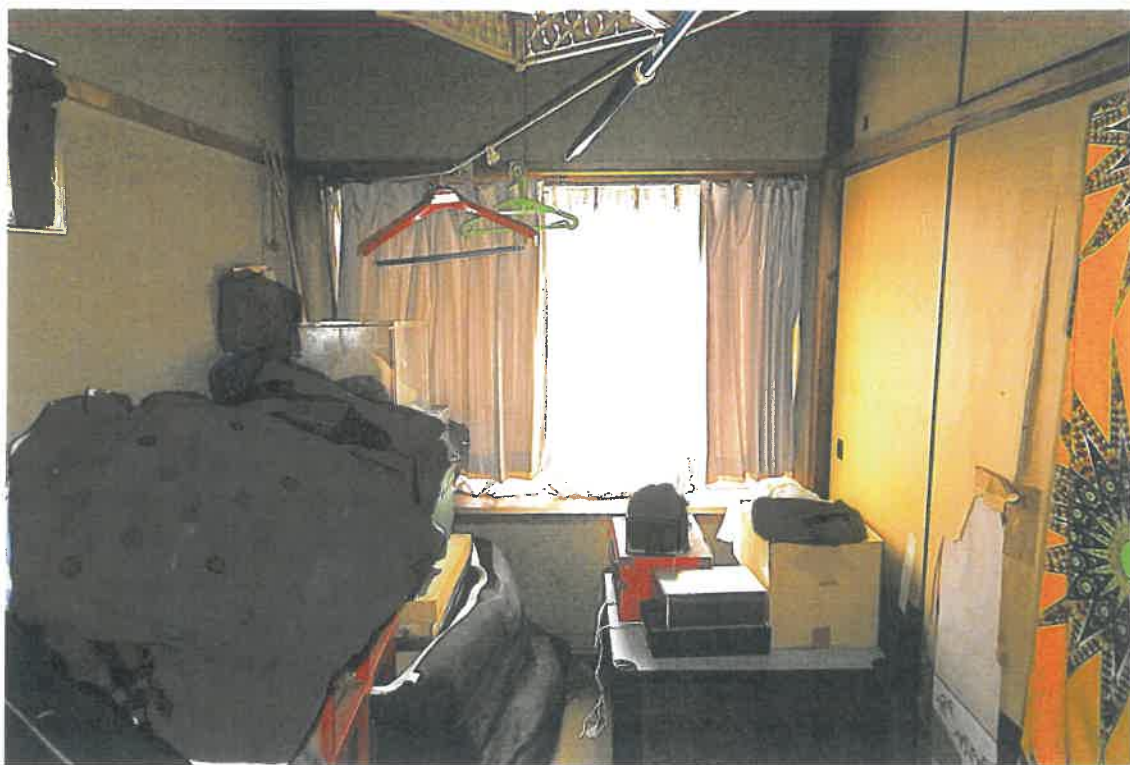
4



5



6



7

求 意 見 書

辻 本 尚 子 殿

令和 7年10月24日

京都地方裁判所第5民事部

裁判所書記官 藤 本 昌 幸

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から14日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

- (1) 相当である。
(2) 不相当である。

(3) その他

令和 7年10月27日
評価人

辻 本 尚 子

(別紙)

[illegible]

物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 34番10

地 目 宅地

地 積 39.73平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区川田菱尾田 34番地9、34番地10、
34番地11

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.70平方メートル
2階 62.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱尾田 34番10

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.73平方メートル
2階 15.53平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約20.13平方メートル
2階 15.53平方メートル

令和 7 年 （ ケ ） 第 55 号

令和 7 年 7 月 3 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

評 価 人 不動産鑑定士

辻 本 尚 子

第1 評価額

一括価格			
金		2,870,000	円
内訳価格			
物件1（土地）	金	1,070,000	円
物件2（建物）	金	1,800,000	円

- 1 一括価格は、物件1、2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 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	「物件目録記載のとおり」	「同 左」 〔 1階建物図面と異なる部分 〕 約0.4㎡あり 1階 約 20.13 ㎡ 2階 15.53 ㎡ 延床面積 約 35.66 ㎡
番号	特記事項		
	・3連棟式建物の真ん中である。物件2(建物)は区分所有登記がなされている。 ・物件2(建物)のうち建物図面と異なる部分は、トイレタンクの設置部分である。 登記法上、高さ1.5m未満の部分は建物床面積に算入されない場合がある。		

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「 柳辻 」駅の 北西 方 ・ 道路距離約 2.4 km 最寄バス停「 花山稲荷 」の 北東 方 ・ 約 350m (徒歩 約 5分) (付属資料「 目的物件の位置図 」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 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 準防火地域 15 m 第1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2.85 m、奥行約 14 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南 側幅員 約 5 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 2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、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	・目的物件の周辺地には、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)において浸水想定区域の記載がある。 ・目的物件の北側に側溝が存在しており、現地概測の結果、当該側溝は本件土地に含まれると思われる・	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 2)

区 分	専有部分の建物の表示 (3連棟式建物の真ん中の区分所有建物である)
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45年1月10日 新築 経 過 年 数 : 約 56 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 : 木造2階建 屋 根 : 瓦葺等 外 壁 : 吹付等 内 壁 : クロス、板、じゅらく等 天 井 : クロス、板等 床 : 板、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 間 取 り: (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	劣る
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	・建築確認の有無を調査したが、見当たらなかった。 ・物件2(建物)について、非飛散性アスベスト含有建材(成形板)等が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベストの詳細については専門調査機関による分析調査を要する。 ・3連棟式建物の真ん中である。 ・長期間空家である。 ・物件2(建物)のうち建物図面と異なる部分は、登記を要さない可能性がある。

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）

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	109,000	1.03	39.73	0.95	4,240,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 山科 (府) -10

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $114,000 \times 102/100 \times 100/101 \times 100/106 = 109,000$

◇ 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 (1.01)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/100 \times 100/106 \times 100/100 \times 100/100 = 100/106$

イ 個 別 格 差 : 方位等 (1.03)

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2）

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
2	180,000	35.66	0.05	320,000
計				320,000

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 0.05 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	4,240,000	60%	法定地上権	2,540,000

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	4,240,000	-2,540,000		90%	70%	1,070,000
2	320,000	+2,540,000	100%	90%	70%	1,800,000
一 括 価 格 (合計)						2,870,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 連棟であること等を考慮した。

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 地価調査基準地 (山科(府)-10)
所 在 : 京都市山科区西野山百々町242番16ほか1筆
価 格 : 114,000 円/㎡
位 置 : 地下鉄東西線「柳辻」駅の 西 方、道路距離約 1.8 km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 115 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水あり
接 面 街 路 : 西方 5 m 私道
用 途 指 定 等 : 準工業地域 (建蔽率 60 %、容積率 200 %)
準防火地域、高度地区
地 域 の 概 要 : 小規模一般住宅に、小工場、作業所等が混在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(土地): 2,900,600 円
物件2(建物): 326,000 円

第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図
- 3 公 図 写
- 4 地 積 測 量 図 写
- 5 建 物 図 面 写
- 6 建 物 見 取 図
- 目的物件の状況写真
- 仮 名 一 覧 表

以上

物 件 目 録

1 所 在 京都市山科区川田菱尾田

地 番 34番10

地 目 宅地

地 積 39.73平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 京都市山科区川田菱尾田 34番地9、34番地10、
34番地11

構 造 木造瓦・スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.70平方メートル
2階 62.41平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 菱尾田 34番10

種 類 居宅

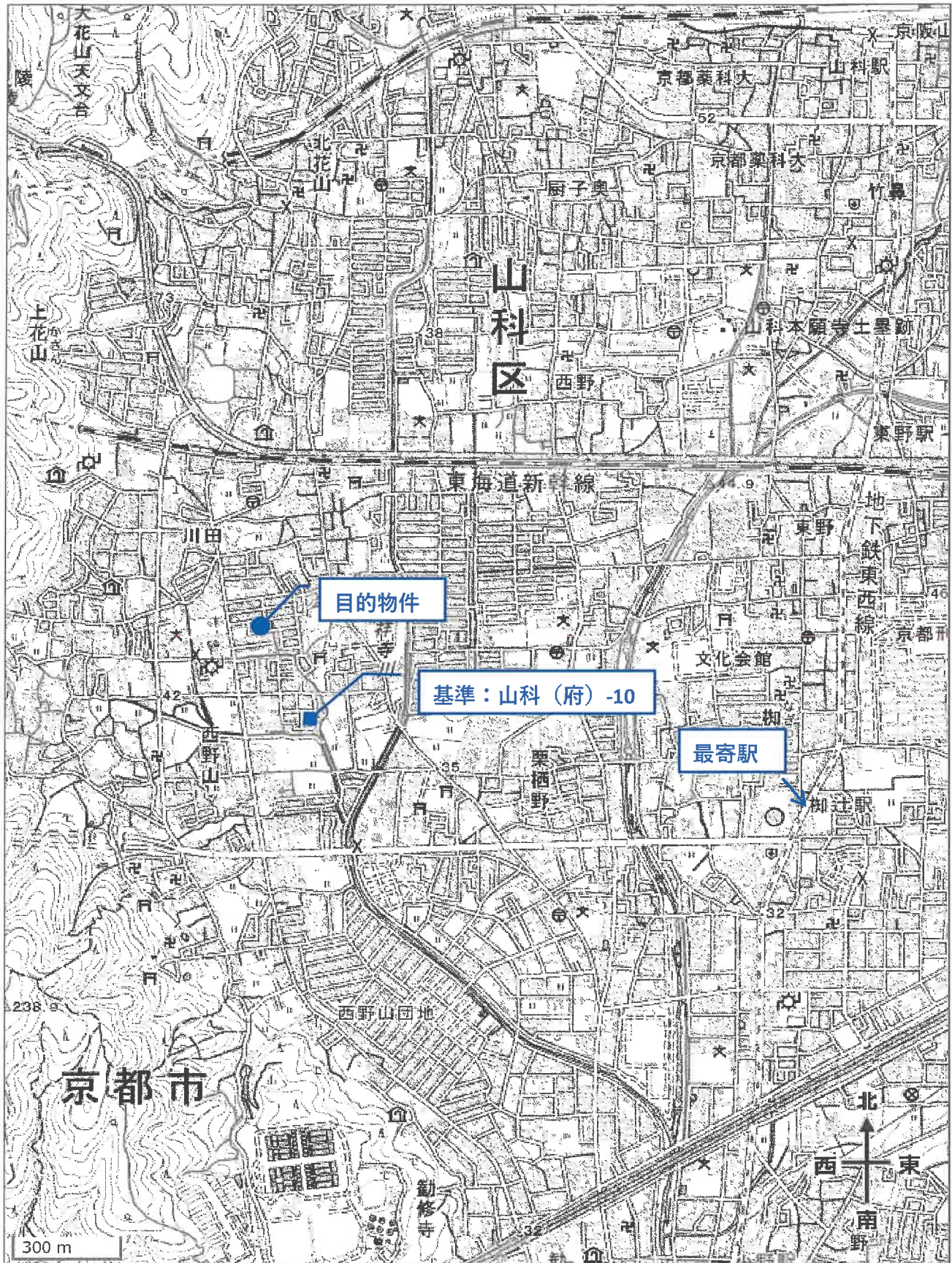
構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 19.73平方メートル
2階 15.53平方メートル



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（白黒地図）を加工して利用

第2図 付近地図

地理院地図
GSI Maps



出典：地理院タイル（白黒地図）を加工して利用